PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Troisième trimestre de 2004

La construction résidentielle restera vigoureuse

Aperçu

Mises en chantier
2004 : 225 700
2005 : 204 200

Ventes de logements existants
2004 : 457 000
2005 : 433 100

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier restera élevé en 2004. Il dépassera le sommet de 2003 – le plus élevé des 15 années précédentes. En 2005, les mises en chantier seront moins nombreuses en raison notamment de la hausse des taux hypothécaires et du fait que la demande sur le marché de l'existant débordera moins sur le marché du neuf.

Prix des habitations : Le marché de la revente demeure serré dans bien des centres. Par conséquent, la croissance des prix des habitations demeurera supérieure au taux d'inflation global cette année. Cependant, les pressions s'exerçant sur les prix se relâcheront en 2005, à mesure que les ventes se replieront et que les nouvelles inscriptions augmenteront.

Ventes de logements existants : En 2004, les ventes de logements existants atteindront un nouveau record. Elles diminueront cependant en 2005, à cause de la hausse des prix et des taux hypothécaires. (Voir la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cette année, la Colombie-Britannique affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier de logements au pays. Le bilan migratoire élevé, les bas taux hypothécaires et la croissance de l'emploi à plein temps seront les principaux moteurs de la construction résidentielle. (Voir la page 9)

Québec : L'économie du Québec sera soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt et la reprise de l'économie aux États-Unis. La conjoncture économique favorable et l'accroissement de la migration vers le Québec continueront de stimuler la construction résidentielle dans la province en 2004. (Voir la page 14)

3 APERÇU NATIONAL

4 TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION

6 RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

9 RAPPORTS PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 TABLEAUX DES PRÉVISIONS

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au (613) 748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante :
http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/Produits_Nationaux.html#nho

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juillet 2004.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du quatrième trimestre de 2004. Sa diffusion est prévue pour le mois d'octobre.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2004-Q03

Perspectives nationales

En détail

Après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en 15 ans, soit plus de 218 000, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait monter à 225 700 en 2004, pour ensuite descendre à 204 200 en 2005.

Légère hausse des mises en chantier de maisons individuelles

En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront de 3,7 % par rapport à 2003 et se chiffreront à 127 700, puis elles reculeront de 9,0 % en 2005, pour s'établir à 116 200. Leur progression de cette année témoigne des conditions qui favorisent grandement l'achat d'une habitation, dont le niveau extrêmement bas des taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi. Ces derniers mois cependant, malgré la légère baisse observée en juillet, les taux hypothécaires à long terme se sont relevés. En effet, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de cinq ans se sont accrus d'environ 100 points de base durant les mois d'avril, mai et juin. La remontée des taux hypothécaires, conjuguée à la flambée des prix, devrait refroidir la demande de maisons individuelles d'ici l'an prochain. Grâce à un meilleur équilibre entre le nombre de personnes à la recherche d'une habitation et le volume de nouvelles inscriptions de logements existants, la demande sur le marché de la revente débordera moins sur le marché du neuf, ce qui contribuera également à faire diminuer la demande de logements neufs. En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accroître dans la plupart des provinces. Les hausses les plus importantes seront enregistrées en Colombie-Britannique (14,3 %) et à l'Île-du-Prince-Édouard (9,3 %). On devrait aussi observer des augmentations au Manitoba, en Ontario, en Saskatchewan, au Québec et au Nouveau-Brunswick. Dans les autres provinces, il y aura repli des mises en chantier de maisons individuelles, les baisses les plus considérables étant prévues en Nouvelle-Écosse (-10,7 %) et à Terre-Neuve (-8,5 %).

Les mises en chantier de logements collectifs culmineront en 2004

En 2003, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint 95 200, leur niveau le plus élevé depuis 1987. Elles devraient monter à 98 000 en 2004, puis descendre à 88 000 en 2005. Depuis 1998, sur le marché des logements collectifs, c'est dans le segment des appartements que les mises en chantier affichent la plus forte croissance. La majorité des appartements commencés (66 %) sont des copropriétés. En 2002 et en 2003, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaire-occupant ont nettement repris, signe que la demande de maisons relativement moins chères s'intensifie. Les mises en chantier de logements collectifs diminueront l'an prochain, mais elles demeureront bien plus nombreuses qu'entre 1990 et 2002.

Les ventes S.I.A.® atteindront un record cette année

En 2003, les marchés serrés de l'emploi et les bas taux d'intérêt ont stimulé la demande d'habitations. De ce fait, les ventes S.I.A.® dans les dix provinces du Canada se sont élevées à un sommet de 434 682, chiffre de loin supérieur au record de 416 972 atteint l'année précédente. En 2004, la forte demande continuera de maintenir les ventes de logements existants à un niveau élevé. Ainsi, les ventes S.I.A.® grimperont à 457 000 cette année – du jamais vu. En 2005, la progression modérée des taux hypothécaires fera fléchir la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, de sorte que les ventes S.I.A.® descendront à 433 100.

Croissance plus modérée des prix en 2005

Le marché de la revente a été assez tendu dans de nombreux centres et ils le resteront jusqu'à la fin de 2004. Cependant, sous l'effet de la hausse des nouvelles inscriptions et du futur ralentissement des ventes S.I.A.®, le marché de la revente tendra davantage vers l'équilibre l'an prochain, ce qui modérera la croissance des prix. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen progresse de 9,2 % en 2004 et de 4,6 % en 2005.

Les taux hypothécaires sont en hausse, mais jusqu'où monteront-ils?

Les taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans ont gagné environ 100 points de base entre mars et juin 2004. Cette hausse tient à l'augmentation du rendement des obligations à long terme du gouvernement du Canada, causée par la perspective d'un resserrement de la politique monétaire d'ici 12 à 18 mois. Jusqu'où les taux hypothécaires monteront-ils? Les taux à cinq ans affichés peuvent-ils s'accroître au point d'atteindre leur niveau moyen des années 1980, c'est-à-dire 13 % ou plus?

À notre avis, il est improbable que l'on connaisse dans un proche avenir des taux aussi hauts que dans les années 1980, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la Banque du Canada a réussi à réduire l'inflation, ce qui maintiendra le rendement des obligations à un niveau relativement bas. Ensuite, comme le gouvernement fédéral a diminué le fardeau de sa dette ces dix dernières années en adoptant de saines pratiques de gestion budgétaire, les primes de risque sur la dette canadienne resteront peu élevées.

La période la plus récente durant laquelle le Canada a bénéficié à la fois d'un bas taux d'inflation et d'une dette publique relativement légère remonte aux années 1960. Cette période nous donne donc une bonne idée du maximum que pourraient atteindre les taux hypothécaires dans le contexte actuel.

Entre 1962 et 1967, le taux d'inflation se situait en moyenne à 2,4 %. Durant cette période, le rendement des obligations à long terme du gouvernement du Canada a culminé à 6,5 %, en 1967, soit à environ 120 points de base au-dessus du niveau où il se trouvait en mai 2004.

Comme les taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans suivent en général l'évolution du rendement des obligations à long terme du gouvernement du Canada, on s'attendrait à ce que les taux hypothécaires puissent augmenter de 120 points de base supplémentaires. Les taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans, qui s'élèvent en ce moment à environ 6,7 %, atteindraient alors les 8 %.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

La croissance de l'économie canadienne, mesurée au moyen du produit intérieur brut (PIB), a ralenti pour se chiffrer à 2,4 % au premier trimestre de 2004 (donnée annualisée). En revanche, cette modeste progression du PIB masque, d'une part, des tendances très positives et, d'autre part, la résistance de l'économie canadienne. En effet, la plupart des composantes du PIB ont fortement augmenté pendant le trimestre. Le principal facteur ayant contribué au ralentissement est la réduction des stocks d'entreprises, définie dans notre dernier rapport de prévisions publié en mai 2004 comme l'élément clé susceptible d'entraver la croissance au premier trimestre. Si l'on ne tient pas compte de l'incidence du commerce extérieur (importations et exportations) et de la variation des stocks, on obtient une mesure du rendement d'ensemble appelée « demande intérieure finale ». En données annualisées, la demande intérieure finale a crû bien plus vigoureusement que le PIB au premier trimestre de 2004, soit de 4,8 %, contre 2,4 %.

Nous prévoyons que la croissance du PIB s'accélérera au cours des mois à venir; elle atteindra en moyenne 3 % en 2004 et 3,4 % en 2005. Un certain nombre de facteurs contribueront à améliorer la performance de l'économie, notamment la vitalité soutenue du marché de l'emploi, les taux d'intérêt relativement bas et la demande accrue d'exportations canadiennes due à l'expansion rapide de l'économie américaine et à la stabilité du dollar canadien.

La persistance éventuelle des pressions à la hausse sur les prix du pétrole pourrait fort bien infirmer nos prévisions économiques, car elle créerait de l'inflation et ferait augmenter les taux d'intérêt. Le prix du pétrole brut, qui s'est établi en moyenne à environ 31 $US le baril en 2003, se situe depuis quelque temps au-dessus de 40 $US le baril. À ce niveau, les prix du pétrole sont comparables à ceux observés au début des années 1980, durant la crise du pétrole, et en 1990, avant le commencement de la guerre du Golfe. Après correction en fonction de l'inflation cependant, les prix du pétrole sont de loin inférieurs à ceux des deux périodes susmentionnées. Ils auront donc une incidence bien moins négative sur l'économie.

Taux hypothécaires

Le 13 avril, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base son taux cible du financement à un jour pour le fixer à 2,00 %, après l'avoir réduit le 2 mars et le 20 janvier. Au total, la Banque a diminué ce taux de 125 points depuis juillet 2003. Cependant, comme l'économie canadienne reprend de la vigueur et que l'écart de production (différence entre le PIB effectif et le PIB potentiel) rétrécit, les taux d'intérêt devront être relevés pour ramener la politique monétaire à une position plus neutre. Le futur resserrement de la politique monétaire transparaît actuellement dans le rendement des obligations, qui a augmenté d'environ 100 points de base depuis mars. Cette progression a fait monter les taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans.

Cette année, les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,00-4,25 %, 5,25-6,00 % et 6,00-7,00 %. L'an prochain, on prévoit pour les taux hypothécaires une hausse d'entre 0,75 et 1,25 point de pourcentage. Le relèvement des taux d'intérêt, qui fera croître les charges de remboursement hypothécaire, contribuera dans une faible mesure au recul qu'accusera la demande de logements pour propriétaire-occupant en 2005.

Migration

En 2003, on visait à accueillir entre 220 000 et 245 000 immigrants, et le nombre d'arrivées s'est établi près de l'extrémité inférieure de cette fourchette, soit à 221 000. La cible demeure la même pour 2004 et 2005, c'est-à-dire qu'on espère accueillir annuellement entre 220 000 et 245 000 immigrants. Les critères d'admission ayant été assouplis dans la deuxième moitié de 2003, un plus grand nombre d'immigrants pourront entrer au Canada cette année et l'an prochain. À leur arrivée, les immigrants recherchent en général un logement locatif, puis, une dizaine d'années plus tard, ils accèdent à la propriété.

Emploi et revenu

Malgré le lent début d'année qu'a connu le marché du travail, la création d'emplois à plein temps s'est maintenue. La croissance de l'emploi a repris en avril et en mai, portant du même coup le rapport emploi-population près du sommet absolu atteint en décembre. Autrement dit, une proportion presque record de la population canadienne occupe un emploi. Par conséquent, le taux de chômage au Canada est passé de 8,0 %, en août 2003, à 7,2 %, en mai 2004. Cette bonne performance du marché de l'emploi s'est accompagnée d'un accroissement rapide du revenu personnel disponible.

L'emploi augmentera de 1,8 % en 2004 et de 2,0 % en 2005. Ainsi, le taux de chômage diminuera légèrement pour s'établir à 7,2 % en 2005. La forte progression du revenu et de l'emploi prévue cette année et l'an prochain continuera de favoriser une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs reste solide, mais elle a faibli quelque peu ces derniers mois. On s'attend à ce que la croissance vigoureuse de l'emploi et du revenu continue de maintenir la confiance des consommateurs à un niveau élevé, ce qui contribuera à susciter une forte demande de logements pour propriétaire-occupant.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires ont augmenté ces derniers mois, mais ils restent peu élevés. À notre avis, ils ne devraient pas augmenter beaucoup plus cette année. Cependant, à mesure que les taux hypothécaires recommenceront à monter, l'effet stimulant qu'ils exercent sur la demande d'habitations perdra quelque peu de sa force en 2005.
Emploi	La création d'emplois devrait rester forte, ce qui favorisera la demande de logements.
Revenu	La croissance vigoureuse et soutenue de l'emploi à temps plein se traduira par une progression plus rapide du revenu en 2004. Par conséquent, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeurera vive.
Migration nette	Les volumes d'immigration se remettent déjà de la diminution temporaire qu'ils ont subie en conséquence de l'instabilité géopolitique mondiale. Ainsi, la brève tendance à la baisse de l'immigration n'aura pas d'incidence mesurable sur les mises en chantier d'habitations.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population étant en perte de vitesse, il se formera moins de ménages au fil du temps. Cependant, les nombreuses naissances d'il y a 20 à 30 ans contribuent à l'augmentation de la demande de logements observée aujourd'hui.
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeurera solide et continuera ainsi de soutenir la demande d'habitations.
Marché de la revente	Il y aura un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente, ce qui finira par modérer la demande de logements neufs en 2005.
Taux d'inoccupation	Les taux d'inoccupation ont augmenté dans de nombreux centres, et c'est dans les fourchettes de loyers supérieures qu'ils sont les plus élevés. On peut donc s'attendre à un repli des mises en chantier de logements collectifs.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

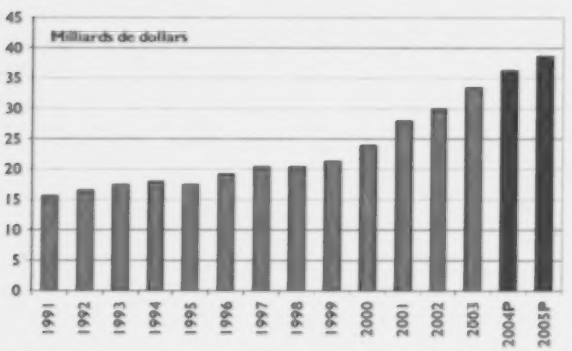
Prévisions pour le marché de la rénovation

Un marché de la revente vigoureux, de multiples mises en chantier d'habitations et un marché de l'emploi très actif stimulent généralement les dépenses de rénovation. Ces facteurs entraîneront une croissance marquée du secteur de la rénovation en 2004. Toutefois, sous l'effet d'une légère hausse des taux d'intérêt et d'un repli des ventes sur le marché de l'existant, l'augmentation des dépenses dans ce secteur d'activité sera plus modérée en 2005.

Perspectives à court terme

L'expansion économique des dernières années et la grande vitalité du marché de l'habitation ont permis au secteur de la rénovation de progresser à un rythme constant depuis 1999. Selon certaines données révisées récemment par Statistique Canada, l'activité sur le marché de la rénovation a été sous-estimée de 1999 à 2002. Par exemple, en 2002, les dépenses de rénovation ont été révisées à la hausse, passant de 24,8 à 29,8 milliards de dollars, en dollars courants. Nous nous attendons à ce que les dépenses de rénovation continuent d'augmenter en 2004 et en 2005. Elles devraient grimper de 9,1 % pour atteindre 36,3 milliards de dollars en 2004. À mesure que l'activité sur le marché de la revente ralentira en 2005, le rythme d'évolution des dépenses de rénovation en fera autant. Celles-ci devraient croître de 6,0 % et se chiffrer à 38,5 milliards de dollars en 2005.

Dépenses de rénovation



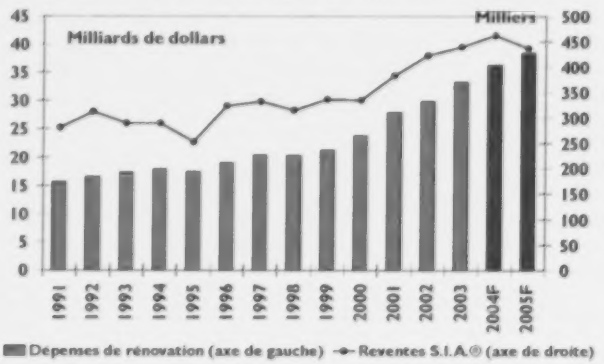
Sources : prévisions de la SCHL pour 2004 et 2005; Statistique Canada

La forte croissance économique que le Canada a connue soutient solidement les activités de rénovation. Les taux hypothécaires ont touché des creux historiques vers le début de l'année, mais ils ont augmenté depuis et modéreront la hausse des dépenses de rénovation. Cependant, grâce aux ventes records de logements existants qui se sont conclues au cours des trois dernières années, le secteur de la rénovation restera vigoureux encore longtemps.

L'activité record des dernières années sur le marché de la revente est le principal stimulant

Les ventes de logements existants constituent le principal moteur des dépenses de rénovation. En 2003, le nombre de reventes S.I.A.® dans les dix provinces du Canada a atteint 434 682 – un sommet sans précédent qui dépasse de plus de 17 000 transactions l'ancien record, établi en 2002. La corrélation observée entre les ventes de logements existants et l'activité sur le marché de la rénovation est élevée, car en général les ménages décident d'entreprendre des rénovations dans la période de trois ans suivant l'achat de leur habitation.

La rénovation évolue au rythme des reventes



Sources : SCHL; Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada

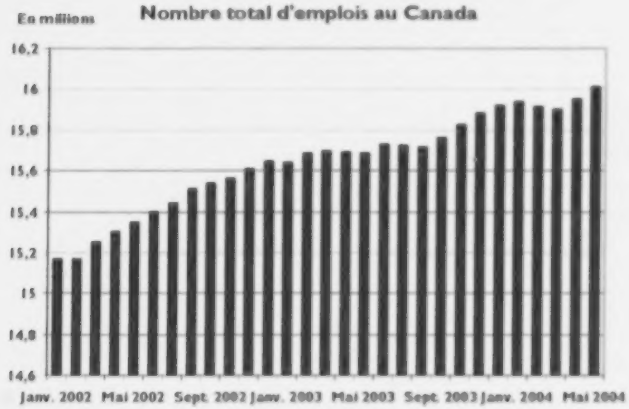
Cette année, les ventes de logements existants devraient augmenter de 5,1 % pour atteindre un nombre inégalé de 457 000, ce qui représenterait environ 22 000 transactions de plus qu'en 2003. En 2005, l'activité ralentira de 5,2 %, mais elle demeurera intense, avec près de 433 100 reventes. L'importante progression des ventes S.I.A.® qui est attendue en 2004 contribuera à faire croître les dépenses de rénovation. Les ventes records de 2003 et 2004 ainsi que la vitalité persistante du marché de l'existant en 2005 continueront de soutenir fermement le marché de la rénovation, puisqu'un grand nombre de logements seront rénovés.

La forte croissance de l'emploi favorise le marché de la rénovation

La croissance vigoureuse de l'emploi a entraîné des gains de revenu constants qui, en plus d'aider à financer les

Personne-ressource : Julie Taylor, (613) 748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

projets de rénovation, stimulent la confiance des consommateurs et incitent ceux-ci à effectuer les dépenses importantes associées à ces travaux. Par conséquent, le marché de la rénovation continuera à bénéficier des retombées des nombreux emplois créés en 2002 et 2003.



Sources : Statistique Canada (EPA); SCHL

Atlantique : marché de la rénovation actif

Comme le parc de logements est plus âgé dans l'Atlantique que dans le reste du Canada, le marché de la rénovation continuera d'influer assez considérablement sur le secteur de la construction résidentielle dans cette région. Grâce à la reprise de la croissance sur le marché de la revente en 2004, le marché de la rénovation devrait se porter encore mieux au cours des mois à venir. De toutes les provinces atlantiques, c'est le Nouveau-Brunswick qui affichera la plus forte hausse des dépenses de rénovation en 2004, soit 9,8 %, taux qui descendra toutefois à 4,1 % l'année suivante. À l'Île-du-Prince-Édouard, les dépenses de rénovation augmenteront de 8,2 % en 2004 et de 3,4 % en 2005. En Nouvelle-Écosse, le taux de croissance sera cette année plus élevé que l'an dernier, atteignant 7,6 %, mais il tombera à 1,3 % en 2005. À Terre-Neuve, les dépenses de rénovation progresseront de 6,9 % en 2004 et de 5,5 % l'an prochain.

Québec : marché très solide

Les dépenses de rénovation grimperont de 10,2 % en 2004 et de 8,5 % en 2005. La progression des ventes S.I.A.® a beaucoup ralenti en 2003, mais cette décélération est survenue après plusieurs années d'augmentation forte et soutenue qui ont donné une bonne impulsion aux activités de rénovation. Comme les ventes auront repris en 2004, le marché de la rénovation devrait rester animé au cours des 12 à 18 prochains mois. Certes, le nombre de logements existants inscrits au S.I.A.® a fait un grand bond durant la dernière année, mais il demeure inférieur à la moyenne des dix dernières années. Le choix restreint de logements existants à vendre continuera donc d'inciter les propriétaires à rénover leur habitation plutôt qu'à déménager. La hausse des taux d'intérêt et l'accroissement des prix sont les deux principales raisons pour lesquelles les activités de rénovation n'afficheront plus, en 2005, un taux de croissance à deux chiffres.

Ontario : vigueur durable

Les dépenses de rénovation resteront importantes en Ontario. Elles augmenteront de 9,5 % en 2004 et de 5,1 % en 2005, grâce aux ventes records de logements existants. En outre, malgré la progression du nombre d'inscriptions, le marché de la revente demeure très serré. Cela semble indiquer que le choix restera limité, ce qui encouragera certains propriétaires à rénover leur logement plutôt qu'à déménager. La montée des taux d'inoccupation sur le marché locatif devrait aussi alimenter les activités de rénovation, car les propriétaires-bailleurs ont tendance à rénover leurs propriétés locatives pour retenir ou attirer des locataires. On prévoit cependant que les dépenses de rénovation croîtront à un rythme moins effréné qu'en 2003. Le dégagement d'avoir propre foncier au moyen d'un prêt de refinancement hypothécaire ou d'une marge de crédit garantie par la propriété a souvent servi à financer des rénovations. Or, la hausse des taux d'intérêt devrait réduire de beaucoup les activités de refinancement.

Prairies : l'Alberta accède au premier rang

On s'attend à ce que les dépenses de rénovation au Manitoba progressent de 5,2 % en 2004, puis un peu moins en 2005, soit de 3,1 %. Une pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente a incité certains propriétaires à rénover leur habitation au lieu d'en acheter une autre.

En Saskatchewan, les dépenses de rénovation augmenteront à peu près au même rythme qu'au Manitoba, soit de 4,8 % en 2004 et de 2,7 % en 2005, selon les prévisions. L'Alberta devrait afficher en 2004 un taux de croissance plus élevé que les deux autres provinces des Prairies, c'est-à-dire 5,5 %, puis un taux de 2,9 % en 2005.

Colombie-Britannique : activité record

En 2004, le marché de l'existant connaîtra une période record au chapitre des ventes, car 100 000 logements changeront de propriétaire. Le volume d'activité sur ce marché dépassera la moyenne pour la quatrième année d'affilée. Les dépenses de rénovation atteindront 4,6 milliards de dollars en 2004, ce qui représente une ascension de 10,3 % par rapport à 2003. Comme le nombre de nouvelles inscriptions augmentera peu et que la demande de logements sera persistante, les consommateurs n'auront qu'un choix limité, ce qui favorisera tout au long de 2005 la rénovation du parc de logements existants. Les dépenses de rénovation en Colombie-Britannique croîtront plus rapidement que la moyenne nationale.

Personne-ressource : Julie Taylor, (613) 748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2003	2004 P	2005 P	2003	2004 P	2005 P
Terre-Neuve	(en M$)	635	679	716	325	332	326
	(var. en %)	19.7	6.9	5.5	22.9	2.2	-1.6
Î.-P.-É.	(en M$)	121	131	135	96	106	96
	(var. en %)	14.6	8.2	3.4	2.5	10.4	-9.3
Nouvelle-Écosse	(en M$)	931	1,002	1,014	666	614	606
	(var. en %)	7.3	7.6	1.3	11.3	-7.8	-1.3
Nouveau-Brunswick	(en M$)	783	860	894	492	500	488
	(var. en %)	7.8	9.8	4.1	17.5	1.7	-2.5
Québec	(en M$)	8,668	9,557	10,364	6,354	7,238	6,021
	(var. en %)	12.3	10.2	8.5	21.8	13.9	-16.8
Ontario	(en M$)	13,030	14,270	15,002	13,129	12,721	12,195
	(var. en %)	12.2	9.5	5.1	6.4	-3.1	-4.1
Manitoba	(en M$)	952	1,001	1,032	493	522	504
	(var. en %)	6.9	5.2	3.1	13.9	5.9	-3.5
Saskatchewan	(en M$)	888	930	955	378	397	399
	(var. en %)	9.4	4.8	2.7	20.6	5.1	0.4
Alberta	(en M$)	3,070	3,240	3,333	4,698	4,532	4,270
	(var. en %)	9.9	5.5	2.9	2.1	-3.5	-5.8
Colombie-Britannique	(en M$)	4,166	4,595	5,006	4,071	4,938	5,309
	(var. en %)	10.5	10.3	8.9	26.4	21.3	7.5
Canada	(en M$)	33,242	36,264	38,453	30,701	31,899	30,213
	(var. en %)	11.5	9.1	6.0	11.6	3.9	-5.3

Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2004 et 2005.

Ventilation des dépenses de rénovation au Canada
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004 P	2005 P
Modifications et améliorations	24,529	26,733	28,541
%	11.5	9.0	6.8
Réparations	8,713	9,531	9,912
%	11.4	9.4	4.0

Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2004 et 2005.

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent aux dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété (agrandissements ou modifications, ajouts d'équipement, etc.).

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Personne-ressource : Julie Taylor, (613) 748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

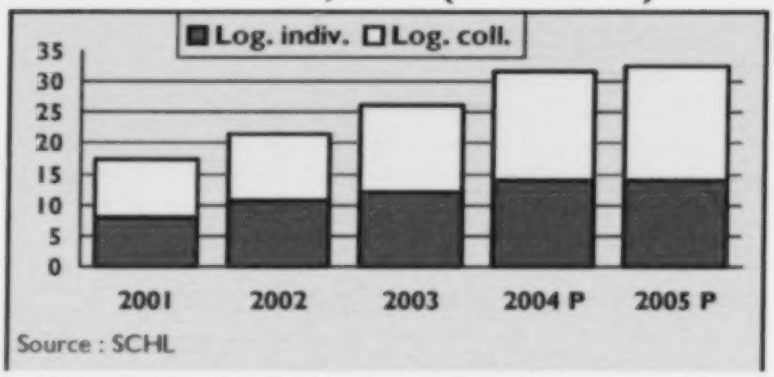
La longue reprise du marché de l'habitation se poursuivra jusqu'en 2005

Le secteur de l'habitation en Colombie-Britannique continuera de se raffermir en 2005, car de solides facteurs fondamentaux alimenteront la demande de logements. Grâce à l'amélioration de la croissance économique, à la progression de l'emploi et à l'intérêt soutenu des investisseurs pour l'immobilier, les marchés du neuf et de l'existant poursuivront sur leur lancée durant la période visée par les prévisions.

L'économie provinciale connaîtra une expansion de 3,0 % en 2004 et de 3,3 % en 2005, à laquelle les dépenses de consommation et l'investissement résidentiel contribueront pour beaucoup. La stabilité relative du dollar canadien et l'augmentation de la demande américaine et mondiale de produits de base donneront un élan au secteur britanno-colombien du commerce extérieur et aideront ainsi à l'amélioration des perspectives. Les progrès réalisés récemment dans le dossier du bois d'œuvre avec les États-Unis pourraient donner lieu à une baisse des tarifs s'appliquant aux exportations de bois d'œuvre canadien.

Le niveau de confiance des consommateurs en Colombie-Britannique est retourné à son précédent point culminant, conséquence de la multiplication des emplois et de la baisse du chômage. Le redressement du secteur du tourisme, la croissance du secteur des services et l'expansion continue du secteur de la construction résidentielle feront progresser l'emploi de 2,2 % en 2004.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

La migration nette, principal moteur de l'accroissement démographique dans la province, suit une tendance haussière. Au premier trimestre de 2004, le nombre d'étrangers venus s'établir en Colombie-Britannique était de presque 10 % plus élevé qu'un an auparavant. L'augmentation de la population et la demande refoulée de logements concourront à soutenir le secteur de l'habitation en Colombie-Britannique tout au long de 2005.

Dans un tel contexte, la reprise de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle se poursuivra en 2005. Les mises en chantier seront au nombre de 31 700 en 2004 et de 32 400 en 2005. On en comptera autant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs en 2004, puis la tendance sera davantage aux collectifs d'habitation à mesure que se prolongera la reprise.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de l'activité record que connaît le marché de la revente dans la province, la demande de maisons individuelles déborde sur le marché du neuf, si bien que le nombre de mises en chantier montera à 14 000 en 2004 dans cette catégorie de logement. Un volume comparable (14 100) sera observé l'année suivante, à cause des prix relativement élevés et de la hausse des taux d'intérêt prévue en 2005. Les feux de forêt survenus à Kelowna l'an passé continuent de faire sentir leurs effets dans le secteur de la construction résidentielle. Fin mai, 159 maisons avaient été rebâties, en comptant celles dont la reconstruction avait commencé en 2003 (l'incendie avait détruit plus ou moins 238 maisons).

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs augmentera cette année et l'an prochain sous l'effet de la demande provenant des investisseurs et des accédants à la propriété à la recherche de logements abordables. Le stock d'habitations neuves reste maigre, ce qui exclut toutes craintes d'une offre excédentaire. La plupart des quelque 16 500 logements collectifs qui étaient en construction en mai avaient déjà trouvé preneur. On prévoit 17 700 mises en chantier d'habitations de ce type en 2004 et 18 300 autres en 2005.

Reventes : Grâce à la faiblesse continue des taux hypothécaires, l'activité sur le marché de la revente atteindra un niveau sans précédent en 2004. Environ 100 000 logements existants changeront de mains cette année – nombre supérieur au sommet observé en 1992 (93 564). En 2005, la montée des taux d'intérêt aura pour effet d'abaisser quelque peu le nombre de reventes qui, à 95 000 selon les prévisions, restera toutefois près des records enregistrés dans le passé.

Prix : À l'heure actuelle, le marché favorise les vendeurs dans la plupart des centres de la Colombie-Britannique, ce qui laisse entrevoir d'autres augmentations de prix en 2004. Les pressions haussières qui s'exercent sur les prix s'atténueront plus tard en 2005, avec l'accroissement de l'offre prévu à la fois sur le marché du neuf et sur celui de l'existant. Le prix moyen des habitations progressera de 12,3 % en 2004 et de 5,5 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

La SCHL établit, en Colombie-Britannique, des prévisions concernant le marché de l'habitation des RMR de Vancouver, d'Abbotsford et de Victoria. Mais qu'en est-il du reste de la province? Selon la British Columbia Real Estate Association, l'activité sur le marché de la revente de Kamloops a été de 30 % plus intense au cours des cinq premiers mois de l'année qu'à la même période en 2003. L'île de Vancouver et les Kootenays ont enregistré des hausses de 25 %. Par ailleurs, la demande a aussi débordé sur le marché de la construction résidentielle dans des régions situées à l'extérieur des grandes RMR de la province. Entre janvier et juin, les mises en chantier dans les centres urbains autres que Vancouver, Victoria et Abbotsford affichaient un bond de 43 % et représentaient le quart de la production cumulative de l'année.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

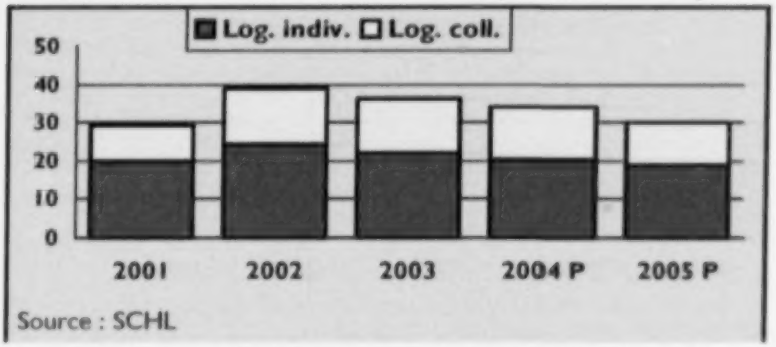
Aperçu

Mises en chantier encore nombreuses

On prévoit qu'en 2004, l'Alberta conservera le premier rang au Canada pour ce qui concerne la création d'emplois. De plus, les salaires affichent des hausses d'une année à l'autre, et la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le cap des 700 $ en mai dernier. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi et du revenu alimenteront les dépenses de consommation et la demande de logements. La forte croissance des ventes au détail montre que le consommateur est confiant, et les livraisons manufacturières augmentent depuis maintenant huit mois.

Les taux hypothécaires se sont relevés quelque peu après avoir touché un creux en mars, mais ils demeurent très faibles en comparaison des normes historiques et continuent d'animer le secteur de l'habitation. En descendant à des niveaux qui n'avaient pas été observés depuis plus de 50 ans, les taux hypothécaires ont influé sur les marchés de la revente de l'Alberta en leur faisant connaître un rythme d'activité sans précédent, et le marché du neuf reste actif.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

L'accumulation des stocks de logements neufs, l'augmentation du nombre d'unités en construction et la quantité croissante de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente ont eu pour effet d'équilibrer davantage les marchés de l'habitation en Alberta. Le cumul annuel des mises en chantier accuse actuellement une baisse par rapport aux résultats fulgurants enregistrés au début de 2003. En revanche, les multiples permis de construire délivrés depuis le commencement de l'année sont de bon augure pour le secteur de la construction résidentielle au cours des mois à venir. Le nombre de mises en chantier dans la province descendra à 33 900 en 2004 puis à 30 000 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : De 1998 à 2003, près de 20 000 maisons individuelles ont été commencées en moyenne chaque année dans l'ensemble de la province, et les constructeurs d'habitations sont en voie d'atteindre ce niveau en 2004. Grâce au nombre croissant d'inscriptions de logements existants et d'habitations construites sans commande en Alberta, les acheteurs jouissent d'un choix plus vaste et la concurrence s'intensifie sur le marché du neuf. On prévoit donc 20 500 mises en chantier de maisons individuelles cette année, soit 6,5 % de moins qu'en 2003. L'an prochain, le total diminuera de nouveau, cette fois de 7,3 %, pour s'établir à 19 000 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : L'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs ont atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 21 ans. Bon nombre des unités qui ont été commencées en 2003 étaient toujours en construction au début de 2004. Étant donné la multitude d'habitations en construction et le nombre croissant de logements achevés mais non écoulés, les promoteurs ont reporté la réalisation de nouveaux ensembles. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs régressent de 6 % en 2004 et de 17,9 % en 2005 pour se fixer respectivement à 13 400 et 11 000.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente a atteint des niveaux records ce printemps en Alberta, les taux hypothécaires ayant touché un seuil qui n'avait pas été franchi depuis plus de 50 ans. Les acheteurs d'habitations disposent par ailleurs d'un choix plus ample, car le nombre de nouvelles inscriptions continue d'évoluer à la hausse. L'économie est florissante et le volume d'inscriptions est assez considérable pour ne plus limiter les ventes, si bien que même les récentes hausses de taux hypothécaires ne suffiront pas à empêcher le marché de la revente en Alberta de battre aisément le record de 51 334 transactions enregistré l'an dernier. On prévoit que le nombre de reventes s'élèvera à un sommet sans précédent de 54 000 cette année, avant de redescendre à 50 000 en 2005.

Prix : En 2004, l'offre accrue de logements neufs et existants modérera les pressions qui s'exercent sur les prix, si bien que les prix de revente n'afficheront pas les taux de croissance à deux chiffres observés en 2002. La plupart des marchés de revente de l'Alberta se sont détendus : le rapport ventes-inscriptions s'est replié et les augmentations de prix ont été plus modestes. Toutefois, l'activité sera extrêmement forte, puisqu'on attend un nombre record de reventes cette année ainsi que des hausses de prix se chiffrant à 5,6 % en 2004 et à 5,7 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Certes, l'Alberta est restée la province d'accueil privilégiée des migrants canadiens, mais la migration interprovinciale y a fait une chute vertigineuse en 2003 par comparaison aux niveaux observés en 2000 et en 2001. En effet, le bilan migratoire interprovincial de l'an dernier (10 589) est inférieur de plus de moitié aux résultats correspondants relevés au début de la décennie. La migration internationale, malgré sa tendance haussière, n'a pas suffi à compenser entièrement la diminution du nombre d'arrivants provenant d'autres provinces. Cependant, le mouvement baissier ayant résulté de ces deux forces opposées semble chose du passé, car les bilans migratoires interprovincial et international ont augmenté de beaucoup au premier trimestre de 2004, soit respectivement de 35 et 48 %. Avec un taux de chômage de 4,6 %, un salaire moyen élevé et une croissance de l'emploi s'apprêtant à être la plus forte au pays, l'Alberta ne cessera point d'attirer des chercheurs d'emplois venant d'autres provinces ou de l'étranger. Grâce aux milliards de dollars censés être investis cette année et l'an prochain dans le secteur de l'énergie, on s'attend à ce que la migration nette continue d'évoluer à la hausse.

Personne-ressource : Brent Weimer, (403) 515-3004, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

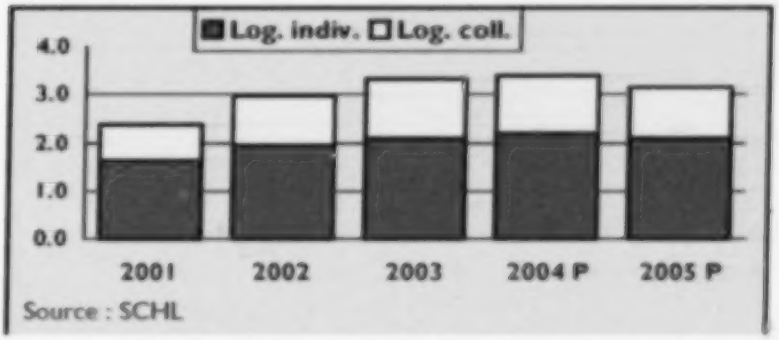
Aperçu

Les mises en chantier demeureront nombreuses

En Saskatchewan, la valeur des livraisons manufacturières a franchi le cap des 700 millions de dollars en février et s'est élevée à près de 800 millions de dollars en mars. Après avoir régressé pendant cinq mois, les ventes au détail ont recommencé à progresser. L'emploi et la rémunération ont augmenté plus rapidement qu'à la même période en 2003, ce qui est de bon augure pour les dépenses de consommation et la demande de logements.

L'émigration de Saskatchewanais vers d'autres régions du Canada a ralenti, tandis que les arrivées de résidents d'autres régions du pays ont augmenté dans la province. L'important déficit migratoire interprovincial a donc été réduit considérablement. La Saskatchewan devrait afficher cette année le deuxième taux de chômage le plus bas au pays et devenir ainsi plus attrayante pour les personnes en recherche d'emploi. Par conséquent, le déficit migratoire interprovincial en 2004 devrait être inférieur de 33 à 50 % à celui enregistré les années antérieures. Par ailleurs, le bilan migratoire international de la province était en hausse au premier trimestre, mais ces gains nets attribuables à l'arrivée d'immigrants internationaux ne suffiront pas à neutraliser les pertes subies en raison de l'émigration de Saskatchewanais vers d'autres régions du Canada.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

Les marchés de l'habitation de la Saskatchewan demeurent équilibrés. Toutefois, l'augmentation des stocks de logements collectifs ainsi que l'important nombre de logements en construction auront une incidence sur les mises en chantier d'ensembles d'habitation. Au premier semestre de 2004, le rythme de la construction résidentielle dans les centres urbains s'est accéléré par rapport à celui observé à pareille période l'an dernier. Le nombre de mises en chantier dans la province devrait monter à 3 400 en 2004, puis descendre à 3 150 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles ont recommencé à augmenter au deuxième trimestre, ce qui a permis de compenser un début d'année plutôt lent. L'ouverture de nouveaux lotissements à Regina et à Saskatoon a joué un rôle dans la hausse des mises en chantier, de sorte que le cumul annuel atteint maintenant le même niveau qu'à pareille date en 2003. Le nombre total de logements individuels écoulés à Regina et à Saskatoon est stable : 100 maisons par mois sont écoulées, ce qui maintient l'équilibre entre l'offre et la demande. L'offre de logements, qui englobe les logements achevés et ceux en construction, est suffisante pour répondre à la demande durant sept ou huit mois. Selon nos prévisions, 2 200 maisons individuelles seront mises en chantier cette année et 2 100, en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs au deuxième trimestre ont atteint leur plus haut niveau en 19 ans, les constructeurs cherchant à répondre à la demande des aînés pour des logements en copropriété ou en location viagère dans les agglomérations de Regina et de Saskatoon. Nos prévisions pour 2004 ont donc été révisées à la hausse : on s'attend à ce que 1 200 logements collectifs soient mis en chantier, au lieu de 950. En raison de ce surcroît d'activité, on dénombre actuellement plus de 1 100 copropriétés en construction à Regina et Saskatoon. Malgré le gonflement des stocks, la cadence d'écoulement est rapide, et il y a équilibre entre l'offre et la demande. En 2005, les mises en chantier de logements collectifs diminueront à mesure que la demande sera satisfaite; elles devraient se chiffrer à 1 050.

Reventes : Grâce à la progression des inscriptions, le nombre de ventes de logements existants augmentera en 2004 pour atteindre 8 000. Les ménages dont les enfants ont quitté la maison contribueront à accroître le volume d'inscriptions, car ils mettront en vente le logement qu'ils occupent actuellement pour s'acheter une copropriété neuve. Avec la montée des taux d'intérêt, le nombre de ventes fléchira en 2005 pour se s'établir à 7 700.

Prix : En Saskatchewan, les plus grands marchés de la revente demeureront équilibrés en 2004 et en 2005. Le prix moyen des habitations montera dans une proportion légèrement supérieure au taux d'inflation; il augmentera de 3,8 % en 2004 et de 3,7 % en 2005. La Saskatchewan demeurera ainsi une des provinces où l'on trouve les logements les plus abordables.

Faits saillants au niveau provincial

La copropriété devient le mode d'occupation par excellence pour plusieurs groupes d'acheteurs d'habitations en Saskatchewan. Les appartements en copropriété offrant des commodités comme des ascenseurs et un stationnement souterrain s'avèrent populaires auprès des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et auprès des aînés qui souhaitent changer de mode de vie. Les copropriétés en rangée de prix modeste attirent les jeunes accédants à la propriété et les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui sont à la recherche d'une solution de rechange abordable à la maison individuelle. L'offre de copropriétés a réduit la demande de logements locatifs et de logements existants, puisqu'elle rend plus accessible l'achat d'une habitation neuve pour propriétaire-occupant.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

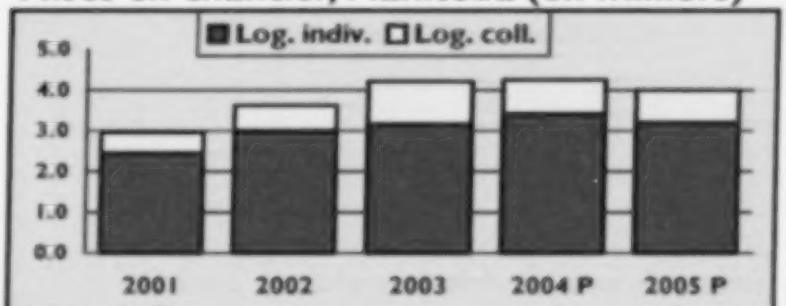
Aperçu

Les mises en chantier devraient rester supérieures à la moyenne sur cinq ans

Même si l'emploi n'a progressé que de 0,6 % par rapport à avril 2003, le salaire hebdomadaire moyen a augmenté de 7,6 %. La hausse du nombre d'emplois et de la rémunération stimulera l'activité – déjà fort intense – sur les marchés de l'habitation. Après avoir bondi en février, les ventes au détail ont légèrement diminué en mars; elles se situent à un niveau de 5,4 % supérieur à celui de mars 2003. Le marché du neuf demeure robuste : le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est établi à 4 500 en avril.

Au premier trimestre de 2004, le solde migratoire interprovincial est devenu positif, puisque le nombre de résidents d'autres régions du Canada venus s'installer au Manitoba a dépassé celui des Manitobains ayant quitté la province – ce qui ne s'était pas vu depuis le début de 1999. Le Manitoba, qui a l'un des taux de chômage les plus bas au pays, commence à attirer un nombre accru de migrants du Canada et de l'étranger. De fait, le bilan migratoire international s'est élevé de 59 % durant les trois premiers mois de l'année.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

L'activité fiévreuse sur le marché de la revente du Manitoba, conjuguée à une pénurie d'inscriptions, a incité bon nombre d'acheteurs éventuels de logements existants à se tourner vers le marché du neuf. La construction résidentielle affiche une nette avance par rapport à la même période l'an dernier et devrait atteindre son plus haut niveau en quinze ans. Toutefois, il semblerait qu'une pénurie de terrains aménagés et de main-d'oeuvre pourrait limiter quelque peu la construction résidentielle cette année. Le nombre de mises en chantier dans la province augmentera en 2004 pour s'établir à 4 300, puis descendra à 4 000 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, la construction de maisons individuelles continuera à être alimentée par divers facteurs qui contribuent à stimuler la demande de logements. La croissance démographique et le vieillissement de la génération de l'écho du baby-boom favoriseront la formation de ménages. Les taux hypothécaires relativement bas continueront d'encourager les ménages à envisager l'achat d'une habitation. En outre, l'offre réduite sur le marché de la revente (en particulier à Winnipeg) profitera au marché du neuf. Les constructeurs continueront à travailler à plein régime en 2004, mais leur capacité à répondre à la demande sera limitée par la faible augmentation du bassin de main-d'œuvre disponible. Les mises en chantier seront également restreintes par le manque de terrains viabilisés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg. Par conséquent, même si la construction de maisons individuelles sera plus forte qu'en 2003 – année où elle était déjà vive –, elle affichera un taux de croissance d'environ 7 % seulement. On prévoit donc que 3 400 logements individuels seront mis en chantier en 2004 et 3 200, en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs a été lente en début d'année, mais elle devrait s'intensifier au fil des mois. Vu le nombre important de mises en chantier enregistré en 2003, beaucoup de logements sont encore en construction. Lorsque ces logements seront achevés, les équipes de travail pourront être affectées à de nouveaux chantiers. Divers facteurs contribuent à alimenter la demande de logements collectifs : les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui profitent des récentes hausses de prix sur le marché de la revente pour vendre leur habitation et s'acheter un logement collectif neuf; l'accroissement de l'immigration qui exerce des pressions supplémentaires sur le marché locatif, déjà tendu; les mesures incitatives qu'offrent les gouvernements pour la construction de logements abordables. Selon nos prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs demeurera élevé (900) en 2004, avant de descendre à 800 en 2005.

Reventes : Le marché de Winnipeg est extrêmement favorable aux vendeurs depuis près de deux ans, une situation qui s'explique par la forte demande et la grave pénurie d'inscriptions. Même si la demande est vive, la croissance du nombre de reventes à Winnipeg continuera d'être limitée par le manque d'inscriptions. Comme le marché de la RMR de Winnipeg représente le gros de l'activité enregistrée à l'échelle provinciale sur le marché de la revente, on prévoit que les ventes de logements existants progresseront modestement au Manitoba et qu'elles se chiffreront à 11 800 en 2004 et à 12 000 en 2005.

Prix : On prévoit que les prix afficheront à nouveau cette année une hausse d'au moins 10 % sur le marché de la revente de Winnipeg, compte tenu des conditions favorables aux vendeurs. Les marchés sont également vendeurs dans les agglomérations de recensement de Brandon et de Portage. Par conséquent, la moyenne provinciale des prix de vente S.I.A.[MD] grimpera de 11 % en 2004, pour s'élever à 118 500 $, et de 7,2 % en 2005, pour atteindre 127 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

À Winnipeg, le marché de la revente connaît une situation extrême. La demande est forte, mais l'augmentation du volume des ventes demeure restreinte par une pénurie d'inscriptions courantes. Celles-ci ont régressé de 26 % en mai 2004 par rapport au même mois en 2003. Le rapport ventes-inscriptions courantes se situe maintenant à un niveau de beaucoup supérieur à 100 %, et la plupart des propriétés inscrites se vendent en quelques jours. Les nouvelles inscriptions ont commencé à s'accroître légèrement. En mai 2004, on en a dénombré 8 % de plus qu'en mai 2003. Malgré tout, il faudrait que les inscriptions courantes doublent afin que le marché retrouve son équilibre.

À cause de ces facteurs, le prix moyen continue à monter en flèche. Cette année, il a grimpé en moyenne de 4 % par mois (progression d'un mois à l'autre). Comme il y a souvent surenchère pour les propriétés recherchées, la majorité (61 %) des habitations vont chercher une somme égale ou supérieure au prix d'inscription; dans 20 % des cas, les habitations se vendent au moins 10 000 $ de plus que le prix d'inscription.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

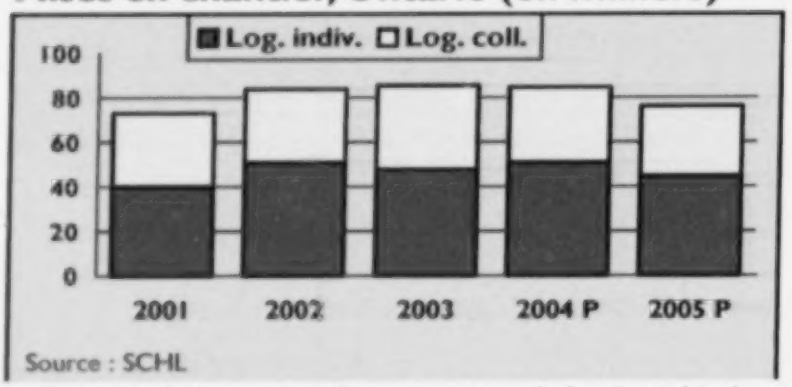
Aperçu

Construction résidentielle vigoureuse

En 2004, le nombre de mises en chantier s'élèvera à 84 500 en Ontario, soit près du sommet le plus haut des quinze dernières années. Au deuxième trimestre, l'intense production de maisons individuelles et de maisons en rangée en propriété absolue a ramené à la hausse le nombre de mises en chantier, qui avait accusé une baisse en début d'année. Le grand volume de ventes porte à croire que la construction résidentielle restera vigoureuse jusqu'à la fin de 2004. L'an prochain, le relèvement des taux d'intérêt et la croissance modérée de l'emploi refroidiront la demande d'habitations neuves. En 2005, les mises en chantier seront moins nombreuses; elles se chiffreront à 76 500.

Les bas taux hypothécaires et l'appréciation des logements ont alimenté les marchés de revente. Cette année, le nombre de logements se vendant par l'intermédiaire du S.I.A.® battra tous les records. Dans presque toutes les chambres immobilières de la province, le rapport ventes-nouvelles inscriptions – indicateur avancé du prix des habitations – se situe actuellement dans une fourchette caractéristique des contextes où les hausses de prix sont supérieures au taux d'inflation. Le prix moyen des logements existants en Ontario est élevé, et son taux d'augmentation sera de deux à trois fois plus haut que le taux d'inflation global.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

La migration nette en Ontario, principal moteur de la demande à long terme sur le marché de l'habitation, progressera quelque peu par comparaison au niveau de 2003. L'immigration croissante expliquera en bonne partie l'expansion démographique et fera paraître dérisoire le volume de plus en plus important d'émigration interprovinciale nette. Sur la scène économique, les indicateurs vont en sens divers. Les exportations à destination des États-Unis, où il y a amélioration de l'économie, ont stimulé l'optimisme au sein de l'industrie manufacturière. Les consommateurs sont très confiants, bien qu'ils le soient un peu moins qu'il y a quelques mois. Malgré le recul des achats d'automobiles, les ventes au détail se portent bien. La croissance de l'emploi sera assez forte : elle montera légèrement pour se fixer à 2 % l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront encore quelque peu en 2004, pour se chiffrer à 50 500. Les gens dans la mi-quarantaine, qui en général préfèrent les habitations non superposées et ont les moyens de s'en offrir une, constituent un segment de la population en pleine croissance. Étant donné les prix élevés qui sont pratiqués dans bon nombre des grands centres urbains de la province, tels que Toronto, certains acheteurs consentiront à voyager un peu plus entre leur domicile et leur lieu de travail pour en obtenir plus pour leur argent. La montée attendue des taux hypothécaires, par rapport aux très bas niveaux observés depuis deux ans et demi, fera diminuer légèrement le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, lequel s'établira à 45 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier dans le segment des logements collectifs a atteint un point culminant en 2003, puisqu'il fléchira quelque peu pour se fixer à 34 000 en 2004. En raison des charges de remboursement hypothécaire qui restent peu élevées, les collectifs d'habitation demeureront populaires parmi les accédants à la propriété et les personnes à la recherche des avantages qu'il y a à vivre au centre-ville. En 2005, les mises en chantier de logements collectifs se replieront légèrement et se chiffreront à 31 500.

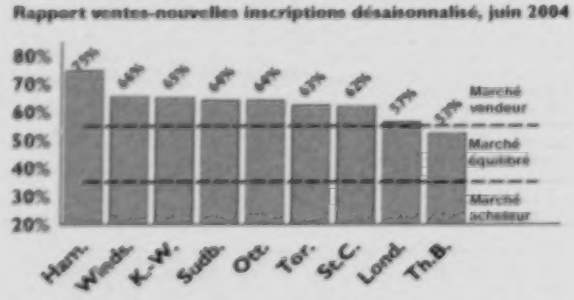
Reventes : Les ventes S.I.A.® d'habitations sont demeurées nombreuses au deuxième trimestre de 2004, et elles sont en voie de battre tous les records. Les reventes devraient être au nombre de 193 600 en 2004. Étant donné que les consommateurs sont confiants et que les inscriptions de logements existants se multiplient, les marchés de revente resteront actifs. L'an prochain, le nombre de transactions reculera un peu, pour se situer à 182 000, car la hausse des prix et des taux hypothécaires rendra un peu moins abordable la possession d'une habitation.

Prix : Les prix des habitations sont élevés dans la plupart des centres, et ils augmentent rapidement. Les gains d'avoir propre ont encouragé de plus en plus de propriétaires à vendre leur logement. Et bien que les ventes aient crû au même rythme que les inscriptions, il faut s'attendre à ce que les prix progressent plus lentement. On peut s'attendre à ce que le taux de croissance des prix soit de 7,6 % en 2004. En 2005, il descendra à 4,1 % mais restera environ deux fois plus élevé que le taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Les marchés de l'Ontario sont favorables aux vendeurs

Rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé, juin 2004



Sources : Association canadienne de l'immeuble; SCHL

Personne-ressource : Alex Medows, (416) 218-3407, amedows@cmhc-schl.gc.ca

Québec

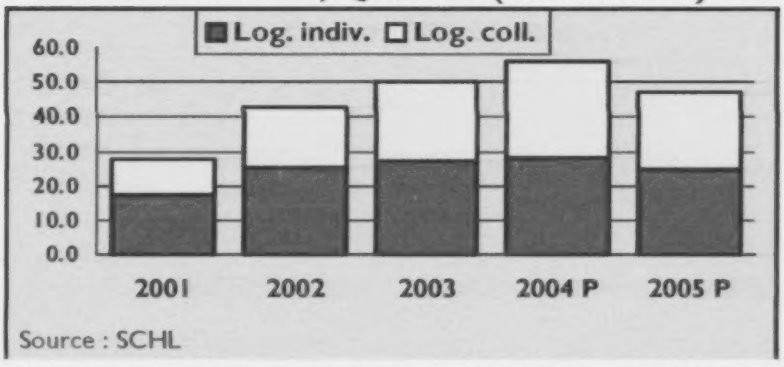
Aperçu

Le secteur de l'habitation restera fort en 2004

Le redressement économique aux États-Unis et la faiblesse persistante des taux d'intérêt soutiendront l'économie intérieure du Québec en 2004. Les dépenses des ménages – en particulier dans le secteur de l'habitation – continuent d'augmenter, et les investissements dans le secteur privé s'accroissent. Cependant, étant donné l'importance considérable que revêt le commerce international pour l'économie de la province, le résultat net dépendra de la vigueur de la relance au sud de la frontière. Maintenant qu'il se crée beaucoup d'emplois aux États-Unis et que le dollar canadien s'est stabilisé, la demande d'exportations québécoises se remettra à progresser. Les dépenses publiques diminueront en 2004, sauf dans certains secteurs-clés (la santé, par exemple), car le programme du gouvernement continue d'avoir pour principal objet le contrôle du déficit. Le PIB du Québec devrait donc croître d'un peu moins de 3 % en 2004. Par ailleurs, à mesure que les marchés du travail – notamment ceux liés aux industries productrices de biens – bénéficient de la reprise du commerce international, certains facteurs comme les questions de productivité, l'intensification de la concurrence sur les marchés internationaux et les annonces de suppressions de postes gênent la croissance de l'emploi. En 2004, cette dernière devrait être d'environ 1,7 %. Le taux de chômage oscillera quant à lui autour de 8,8 % au Québec.

Conjuguée à des facteurs démographiques positifs, cette conjoncture économique favorable continuera de soutenir la construction résidentielle en 2004. Le marché de l'existant et celui du neuf resteront tous deux très actifs. Le nombre de mises en chantier au Québec continuera d'évoluer à la hausse, atteignant 56 000 en 2004, après quoi il tombera à 47 000 en 2005.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les emplois créés récemment, la faiblesse soutenue des taux hypothécaires, la grande confiance des consommateurs et les conditions serrées observées sur le marché de la revente continueront d'alimenter la demande de maisons individuelles neuves et de maintenir les volumes de production dans ce segment aux niveaux atteints pendant la dernière année. Sous l'effet de la demande actuelle, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 28 500 en 2004; leur nombre descendra ensuite à 25 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs au Québec continuera d'augmenter en 2004, après deux années de croissance considérable, puis elle commencera à diminuer en 2005. En revanche, l'activité devrait se maintenir à un niveau analogue à court terme, car la demande de logements en copropriété et de résidences pour personnes âgées demeure forte, et les marchés locatifs restent serrés. Par conséquent, on prévoit 27 500 mises en chantier de logements collectifs en 2004 et 22 000 autres en 2005.

Reventes : L'accroissement des stocks, conjugué à la faiblesse persistante des taux hypothécaires et à la demande soutenue de logements existants, devrait se traduire par une légère progression des ventes. Le nombre de transactions devrait monter à environ 70 180 en 2004 puis descendre à 67 370 l'année suivante.

Prix : Sous l'effet de l'accumulation des stocks et de la demande relativement constante, la croissance des prix sur le marché de la revente ralentira en 2004. Cependant, le marché restera favorable aux vendeurs, ce qui poussera les prix à la hausse. Selon les prévisions, le prix moyen des logements existants grimpera de 10,0 % pour atteindre 167 250 $ en 2004, puis il augmentera de 5,0 % pour s'établir à 175 600 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Le commerce international est une composante-clé de l'économie au Québec, cela ne fait aucun doute. Durant la dernière décennie, les exportations internationales de biens et de services ont pris de l'ampleur de façon constante au sein de l'économie québécoise. En effet, la part des exportations destinées aux États-Unis a augmenté substantiellement, passant de 35 %, à la fin des années 1980, à 85 %, dix ans plus tard. Il n'est donc pas étonnant que les exportations du Québec se soient repliées quand l'économie américaine a ralenti en 2001. Les secteurs de la haute technologie, de l'automobile et du bois d'œuvre ont été assez durement touchés.

Au premier trimestre de 2004, les exportations québécoises ont progressé d'environ 6 % grâce à la reprise de l'économie aux État-Unis et à la demande accrue de certaines ressources naturelles, comme l'aluminium, le cuivre et l'électricité. Les exportations vers l'Europe et l'Asie étaient également en hausse pendant cette période.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

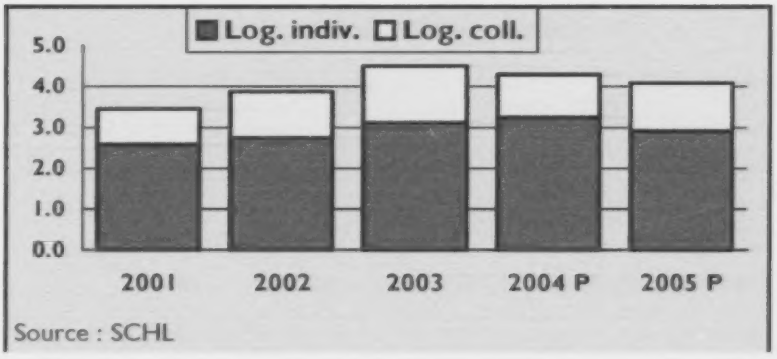
Nouveau-Brunswick

Aperçu

La croissance de l'emploi s'accentue

L'emploi devrait s'améliorer un peu cette année. Son rendement a été faible l'année dernière, car d'importantes compressions dans le secteur public et le secteur des services ont entravé sa croissance. L'emploi se redressera en 2004 grâce à une reprise dans le secteur des services et à la croissance continue du secteur de la construction, laquelle est soutenue par de grands projets d'immobilisations, tels que l'élargissement à quatre voies de la Transcanadienne et la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove. L'amélioration de l'emploi et la diminution des primes d'assurance automobile devraient faire augmenter à la fois le revenu personnel disponible et les dépenses de consommation cette année. Toutefois, le secteur du tourisme demeurera relativement faible en 2004, compte tenu du prix élevé de l'essence et de la force du dollar canadien. On peut s'attendre cette année à une croissance modérée de l'emploi (1,2 %) et à une hausse modeste du PIB provincial (2,2 %).

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En 2005, la reprise de l'économie américaine stimulera encore davantage la demande de produits pétroliers, forestiers et alimentaires du Nouveau-Brunswick, de sorte que l'emploi et l'économie progresseront plus rapidement l'année prochaine, soit de 1,5 et 2,7 % respectivement.

La construction résidentielle contribuera elle aussi à alimenter la croissance économique au cours de la période visée par nos prévisions. L'urbanisation et la migration infraprovinciale continue vers les secteurs urbains situés dans le Sud de la province favoriseront la construction résidentielle en 2004 et en 2005. Par contre, la hausse du coût des matériaux de construction et des taux hypothécaires fera baisser le total des mises en chantier d'habitations. À l'heure actuelle, nous prévoyons que ce total se situera à 4 300 en 2004, puis qu'il glissera à 4 100 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les bas taux hypothécaires et la pénurie de maisons achevées et inoccupées continueront d'alimenter la demande de maisons individuelles cette année. Le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation devrait s'établir à 3 250 en 2004, puis descendre à 2 900 en 2005. Comme le coût des matériaux de construction, les taux hypothécaires, les mises en chantier de logements collectifs et les inscriptions courantes sur le marché de la revente sont tous en hausse, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs s'annonçait lente au début de l'année en raison de l'hiver rigoureux que nous avons connu et du fait qu'un grand nombre de constructeurs importants ont préféré achever les grands ensembles de logements locatifs qu'ils avaient commencés en 2003. L'activité se redressera au cours du deuxième semestre de 2004, mais il est peu probable qu'elle sera aussi intense qu'en 2003. De nombreux collectifs dont la mise en chantier était prévue en 2004 seront plutôt commencés en 2005. Par conséquent, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier se fixera à 1 050 en 2004, puis qu'il remontera jusqu'à 1 200 en 2005.

Reventes : De nombreux acheteurs opteront pour le marché de la revente, attirés par le prix plus bas des habitations existantes et le fait que l'offre sur ce marché est en progression dans la plupart des grands centres urbains. Les ventes S.I.A.® devraient donc atteindre des niveaux records au cours de la période visée par nos prévisions, soit 6 200 en 2004 et 6 350 en 2005.

Prix : L'accroissement du nombre d'inscriptions devrait détendre le marché de la revente et réduire la pression à la hausse exercée sur les prix. Toutefois, comme les ménages continueront de profiter du fait que les taux hypothécaires sont relativement bas pour acheter des maisons plus chères, le prix S.I.A.® moyen continuera de monter, soit de 6,0 % en 2004, puis de 3,3 % en 2005; il se fixera à des niveaux records pour chacune de ces deux années.

Faits saillants au niveau provincial

On s'attend à ce que l'économie et le marché du travail de Saint John reprennent de la vigueur cette année grâce à la croissance accrue dans les secteurs de la fabrication, des services et de la construction. L'annonce récente d'Archway Marketing Services visant l'ouverture d'un centre d'appels et la création de 500 postes contribuera à stimuler l'emploi et fera contrepoids à l'élimination de postes au centre d'appels d'Air Canada. Le secteur manufacturier profitera du renforcement attendu de la reprise de l'économie américaine. La demande de produits manufacturés pourrait se raffermir encore davantage en 2005 si le dollar canadien se dépréciait. La construction non résidentielle devrait elle aussi demeurer vigoureuse au cours des deux prochaines années, soutenue par des projets tels que la remise à neuf de la centrale de Coleson Cove (750 M$), la construction d'une centrale de cogénération de 90 mégawatts (projet estimé à 85 M$) et la modernisation de la raffinerie d'Irving Oil (investissement de 100 M$). L'amélioration des conditions sur le marché du travail devrait atténuer l'émigration et stimuler à la fois la confiance des consommateurs et la demande de logements.

Personne-ressource : Benoît Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

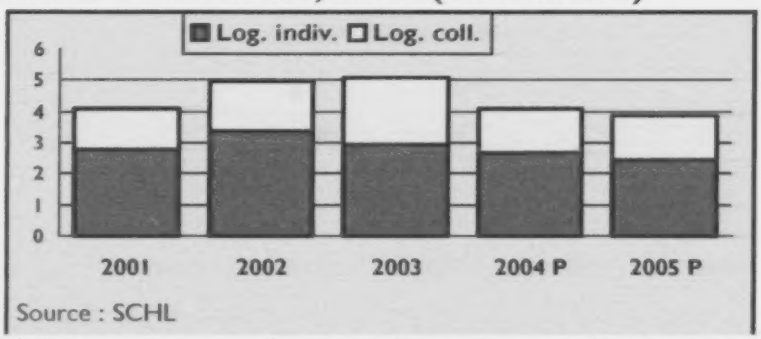
Aperçu

L'activité redescend après avoir culminé

Le marché de l'habitation provincial a connu une intense activité au deuxième trimestre de 2004 grâce au relâchement de la demande refoulée, causée par l'ouragan Juan et l'hiver rigoureux qui a suivi. De plus, la hausse des taux hypothécaires a poussé à l'action les ménages qui envisageaient d'acheter une habitation. Cette fébrilité devrait toutefois s'être estompée au milieu de l'été. On prévoit en effet, d'ici la fin de l'année et en 2005, une décélération constante de l'activité dans l'ensemble du marché de l'habitation provincial, à l'exception du secteur de la rénovation, où l'activité devrait demeurer vive.

La Nouvelle-Écosse est la province qui a affiché la plus faible croissance économique en 2003. Son expansion économique demeurera relativement faible en 2005, ce qui se traduira par un taux de croissance de l'emploi inférieur à 2,5 %. Même s'il est prévu que la reprise parallèle des économies américaine et canadienne redorera les piètres résultats que le secteur commercial néo-écossais avait affichés en 2003, un ralentissement de la croissance dans plusieurs autres secteurs d'activité viendra annuler ce gain. Pendant que le secteur de la construction sera confronté à un affaiblissement de la demande de logements, le secteur de la production alimentaire connaîtra des difficultés en raison d'une pêche au homard plutôt terne, et le secteur des services publics subira les conséquences de la grève qui se prolonge à la société Aliant. Bien que le Congrès mondial acadien soit porteur de bonnes nouvelles pour l'industrie touristique cette année, le prix élevé de l'essence et l'élection à venir aux États-Unis pourraient faire reculer le nombre de touristes américains. Par conséquent, la faiblesse continue de l'économie et du marché du travail ainsi que la hausse des frais de possession d'une habitation sont les principaux facteurs laissant présager un repli du marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse en 2004 et en 2005. Le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la province, qui se chiffrait à 5 096 en 2003, devrait descendre à 4 100 cette année, puis à 3 875 en 2005.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait baisser de 10,7 % cette année, pour se fixer à 2 650, et de 7,5 % l'an prochain, pour se situer à 2 450. La détente du marché de la revente qui surviendra plus tard cette année, notamment dans l'agglomération de Halifax et sur le littoral sud, ôtera de la pression sur le segment de la construction de maisons individuelles. La crainte que l'offre de terrains à bâtir sera insuffisante dans les secteurs les plus recherchés de l'agglomération de Halifax et dans la vallée d'Annapolis annonce elle aussi un ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme le marché locatif se détend et la demande accumulée de copropriétés semble finalement résorbée dans l'agglomération de Halifax, on peut s'attendre à ce que la construction d'appartements ralentisse beaucoup dans la province en 2004, pour ensuite se stabiliser en 2005. La demande de logements pour propriétaire-occupant ayant atteint son sommet cyclique, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée diminueront. Par conséquent, le nombre total de logements collectifs commencés devrait osciller entre 1 450 et 1 425 en 2004 et en 2005.

Reventes : Après avoir fléchi de plus de 1 000 l'année dernière, le nombre annuel des ventes de logements existants devrait accuser une moins forte baisse cette année et l'an prochain; on prévoit qu'il diminuera de 500 en 2004, pour se chiffrer à 8 725, et de 375 en 2005, pour se fixer à 8 350. En raison du nombre insuffisant d'inscriptions dans l'agglomération de Halifax, le marché de la revente ne pourra fonctionner à pleine capacité en 2004 et profiter de la demande élevée de logements pour propriétaire-occupant avant qu'elle ne s'estompe, en 2005, à cause de la morosité récente mais persistante de l'économie et du marché du travail.

Prix : La progression du prix des logements existants commence à s'essouffler. Cette tendance devrait se poursuivre au cours des 18 prochains mois, car plusieurs marchés de la province deviendront moins favorables aux vendeurs. Le prix moyen des logements existants croîtra de 6,4 % en 2004 et de 2,4 % en 2005. Quant au prix des habitations neuves, il augmentera beaucoup cette année en raison de la hausse des coûts de construction, mais sa progression ralentira en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Pour revenir à la question des contrôles provisoires relatifs à la croissance, soulevée dans le rapport *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale* du deuxième trimestre, nous tenons à préciser que, selon nos analyses et nos prévisions pour le marché de l'agglomération de Halifax, en regroupant l'offre existante de terrains et l'offre prévue, il y aura suffisamment de terrains à bâtir non viabilisés pour répondre, jusqu'à la fin de l'année prochaine, à la demande limitée de maisons individuelles neuves dans les secteurs non viabilisés, demande qui devrait donner lieu à 1 150 mises en chantier. Toutefois, comme le stock de terrains à bâtir continue de se dégarnir, le prix moyen des terrains devrait croître à un rythme annuel de 8 à 10 % en 2004 et en 2005 – les acheteurs et les constructeurs seront confrontés à un marché favorable aux promoteurs.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

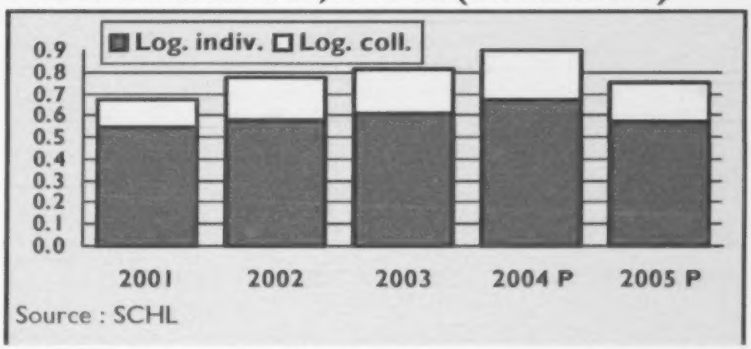
Aperçu

Croissance économique modérée prévue en 2004

La force du dollar canadien continuera de faire mal à certains des principaux secteurs d'activité de l'île, principalement le tourisme, l'agriculture et la pêche. Le secteur agricole a en outre été durement touché par la crainte de la maladie de la vache folle et un surplus non écoulé de pommes de terre récoltées en 2003. Comme environ 70 % des exportations de l'Île-du-Prince-Édouard proviennent de l'agriculture et de la pêche, les marges de profit ne s'amélioreront qu'au moment où le dollar canadien perdra de la valeur. En attendant, la contribution de ces secteurs clés à la croissance économique de la province sera relativement faible.

Les investissements dans la construction non résidentielle demeureront élevés pendant la période visée par nos prévisions. La construction du nouvel immeuble du gouvernement fédéral à Charlottetown et la mise en chantier d'une usine de transformation du boeuf à Borden-Carleton seront les moteurs de la construction non résidentielle dans la province en 2004-2005.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

L'économie de la province devrait donc croître à un rythme modéré, soit de 1,5 % en 2004 et de 2 % en 2005. La progression de l'emploi demeurera relativement faible, elle aussi, au cours de ces deux années, car les prévisions pour la majorité des principaux secteurs d'activité ne font pas état de rendements très élevés. Nous prévoyons actuellement que l'emploi fera un gain de 0,9 % en 2004 et de 1,5 % en 2005.

Même si la croissance de l'économie et de l'emploi sera modérée, la construction résidentielle s'intensifiera cette année grâce à la vigueur continue des mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Charlottetown et à une reprise de la construction de logements collectifs à Summerside. L'an prochain, un ralentissement des mises en chantier – tant de logements individuels que de logements collectifs – fera ensuite chuter le total des mises en chantier d'habitations. Celui-ci devrait s'établir à 900 en 2004, puis tomber de 16,7 % pour se fixer à 750 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer nombreuses en 2004 et se chiffrer à 670, ce qui est supérieur de plus de 9 % au sommet atteint en 2003. Même si la construction sera concentrée dans la région de Charlottetown, où un grand nombre de nouveaux terrains viabilisés deviendront disponibles cette année, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'intensifier dans les deux centres urbains de la province. En 2005, leur nombre descendra toutefois à 575.

Mises en chantier, logements collectifs : Grâce à un essor de la construction de jumelés et de maisons en rangée, les mises en chantier de logements collectifs seront plus nombreuses en 2004 qu'en 2003, et elles seront particulièrement intenses à Charlottetown. Il est peu probable que les promoteurs commencent un aussi grand nombre de logements en 2005, car ils attendront que la majeure partie des logements récemment achevés soient écoulés sur le marché local. Nous prévoyons que le nombre de logements collectifs commencés sera de 230 en 2004 et de 175 en 2005.

Reventes : Les ventes S.I.A.® devraient demeurer stationnaires au cours de la période visée par nos prévisions et tourner autour de 1 200, un niveau relativement haut. Ce volume élevé indique que le marché est vigoureux compte tenu de la hausse prévue des taux hypothécaires, du faible volume des nouvelles inscriptions dans les principaux marchés urbains et du fait que la plupart des autres provinces canadiennes s'attendent à un fléchissement de leurs ventes au cours des deux prochaines années.

Prix : La progression des taux hypothécaires fera chuter le nombre de ménages capables d'accéder à la propriété. L'augmentation de la proportion d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur fera monter le prix de vente moyen à 103 000 $ en 2004 et à 105 000 $ en 2005, ce qui correspond à des hausses respectives de 3,6 et 1,9 %.

Faits saillants au niveau provincial

Le tourisme joue un rôle clé dans l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard. En fait, il génère plus de 4 % du PIB provincial; parmi les provinces, seule la Colombie-Britannique affiche un taux plus élevé. Malheureusement, le nombre de visiteurs internationaux a considérablement diminué en 2003 en raison d'incidents géopolitiques, du SRAS et de l'appréciation du dollar canadien. De plus, la force de la devise canadienne a rendu les États-Unis plus attirants comme « destination vacances » pour les Canadiens, ce qui a nui au tourisme dans l'île, car la majorité des visiteurs proviennent des autres provinces canadiennes.

Les économistes prédisaient un redressement du tourisme dans l'île en 2004 et en 2005. Toutefois, la hausse récente du prix de l'essence et la valeur encore relativement élevée du dollar canadien cet été contrecarreront quelque peu leurs prédictions et affaibliront la contribution du tourisme à la croissance économique de la province.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

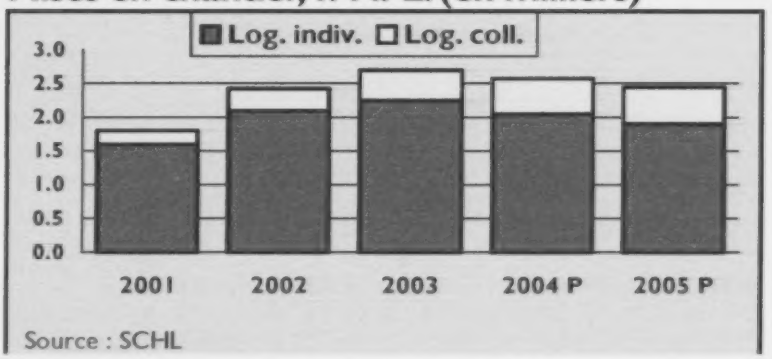
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La réduction progressive de l'activité dans les grands chantiers et les compressions opérées par le gouvernement provincial expliquent la baisse du PIB prévue en 2005

En 2005, les activités d'aménagement sur les chantiers de White Rose et de Voisey's Bay seront moins intenses qu'en 2004, année où elles culmineront, et les compressions opérées par le gouvernement provincial deviendront plus prononcées. À cause de ces facteurs, la croissance économique devrait devenir légèrement négative en 2005. On prévoit également une faible baisse de la production pétrolière au large des côtes cette année et l'an prochain, ce qui contribuera à ralentir l'économie. Le PIB réel devrait se replier modestement (1,0 %) en 2005 et enregistrer ainsi son premier recul depuis 1996. En 2004, le PIB provincial s'accroîtra de 1,5 % grâce aux dépenses associées aux grands chantiers de Voisey's Bay et de White Rose, lesquelles atteindront leur maximum cette année. L'économie provinciale continuera de bénéficier de la solidité de ses autres composantes, en particulier les dépenses de consommation. Même si celles-ci augmenteront au cours de la période des prévisions, leur croissance diminuera parallèlement à celle des revenus et de l'emploi. L'emploi progressera de 1,0 % cette année, mais de seulement 0,5 % l'année prochaine. Le solde migratoire, qui était devenu positif en 2003, sera de nouveau négatif en 2004 et en 2005 à cause d'un affaiblissement de l'économie. Même si la région de St. John's sera elle aussi touchée par ces ralentissements, son économie plus diversifiée qu'ailleurs dans la province et son urbanisation continue l'aideront à amortir le coup. Le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 2 575 en 2004, puis à 2 450 en 2005.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'augmentation des prix attribuable aux coûts de construction plus élevés et l'intensité de la demande continueront d'inciter les ménages à privilégier les logements de densité moyenne, qui sont plus abordables. La migration des habitants des régions rurales vers les régions urbaines et la faiblesse de l'économie dans un certain nombre de centres urbains situés à l'extérieur de St. John's auront également pour effet d'affaiblir les mises en chantier de maisons individuelles en 2004 et en 2005. Le recul sera toutefois modéré : les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 050 cette année et à 1 900 l'an prochain, des niveaux relativement élevés par rapport à ceux du passé.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs devrait demeurer vigoureuse, une perspective qui continue d'être appuyée par deux principaux facteurs : l'évolution des tendances démographiques associées au vieillissement de la population et le déplacement de la demande excédentaire du marché des maisons individuelles vers le marché des collectifs. Toujours dans le segment des collectifs, le nombre de mises en chantier montera à 525 en 2004 et à 550 en 2005, et la demande continuera de se manifester surtout sur le marché de la propriété. Les investissements publics dans le logement abordable contribueront également à soutenir la construction de collectifs en 2004-2005.

Reventes : Les taux d'intérêt favorables, la migration vers la région de St. John's et l'augmentation constante du nombre de logements vendus par l'intermédiaire du S.I.A.® continueront d'exercer une forte poussée sur les ventes dans la province. Nous prévoyons que 2004 sera une autre année record, car le volume des ventes de logements existants devrait grimper à 3 250. Celui-ci diminuera cependant un peu en 2005, pour s'établir à 3 100.

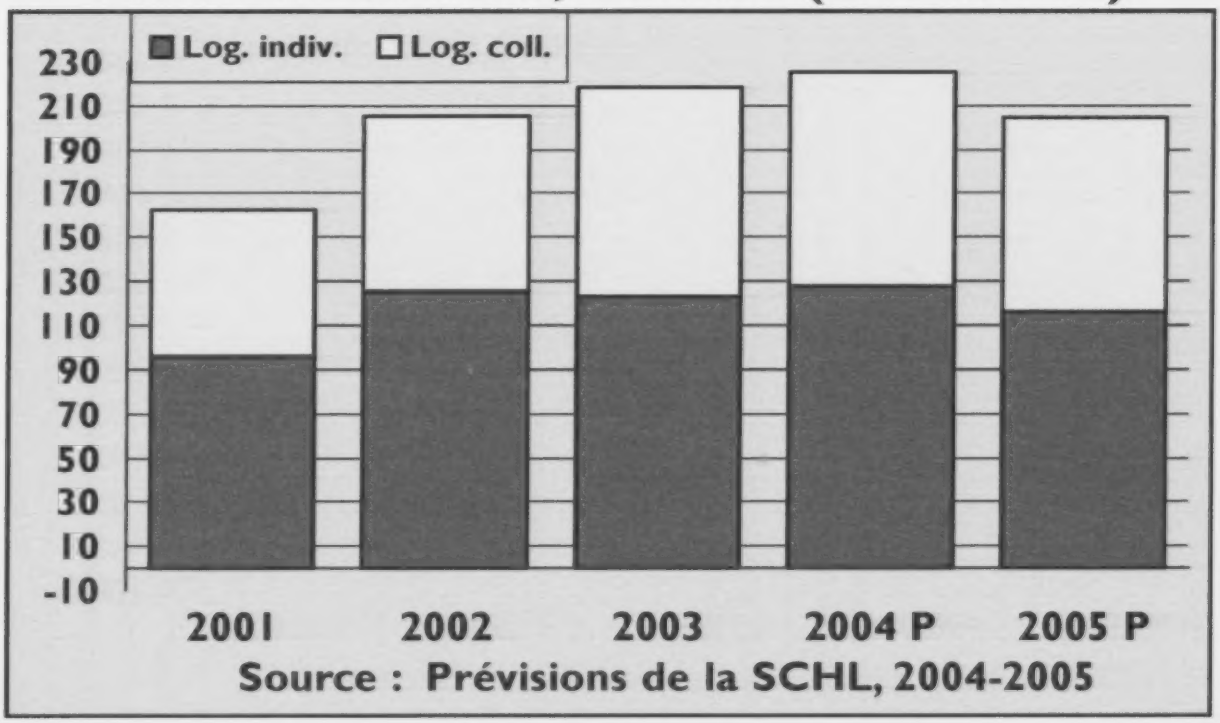
Prix : Étant donné que la demande continue de dépasser l'offre et que le nombre de maisons coûteuses vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® progresse à un rythme constant, on prévoit que les prix moyens croîtront de presque 7,0 % en 2004, puis de 5,0 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Comme l'économie provinciale dans son ensemble, les dépenses de consommation à Terre-Neuve-et-Labrador sont en forte croissance depuis 1996. En tant que composante la plus importante du PIB, les dépenses de consommation sont également l'un des principaux moteurs de l'expansion économique. Les dépenses réelles de consommation ont augmenté en moyenne de 2,8 % par année entre 1996 et 2003. Ces dernières années, Terre-Neuve-et-Labrador a également affiché la plus forte croissance par habitant au pays pour ce qui est des dépenses de consommation. De 1996 à 2002, les dépenses réelles par habitant ont grimpé de 28,5 %; c'est plus de 12 points de pourcentage de plus que la moyenne nationale. Même si l'amélioration de l'emploi et des revenus a joué un rôle déterminant dans cet essor impressionnant, les taux d'intérêt avantageux et l'optimisme des consommateurs y ont également contribué. Le marché de l'habitation a indubitablement été l'un des segments de l'économie ayant le plus bénéficié de ces conditions favorables, comme en témoigne le nombre record de ventes de logements existants et le niveau atteint par les mises en chantier d'habitations, qui ne s'était pas vu depuis plus d'une décennie.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 575**	**2 450**
%	-5,4	6,4	22,5	35,3	11,3	-4,3	-4,9
Î.-P.-É.	**616**	**710**	**675**	**775**	**814**	**900**	**750**
%	17,6	15,3	-4,9	14,8	5,0	10,6	-16,7
N.-É.	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 100**	**3 875**
%	35,5	4,3	-7,7	21,5	2,5	-19,5	-5,5
N.-B.	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**4 300**	**4 100**
%	13,4	10,9	12,4	11,6	16,2	-4,2	-4,7
QUÉ.	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**56 000**	**47 000**
%	11,3	-4,1	12,1	53,4	18,5	11,4	-16,1
ONT.	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**84 500**	**76 500**
%	24,9	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,8	-9,5
MAN.	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**4 300**	**4 000**
%	8,2	-18,3	15,7	22,1	16,3	2,2	-7,0
SASK.	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 400**	**3 150**
%	4,2	-18,6	-5,3	24,4	11,9	2,6	-7,4
ALB.	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**33 900**	**30 000**
%	-6,2	3,2	11,1	32,8	-6,7	-6,3	-11,5
C.-B.	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**31 700**	**32 400**
%	-18,2	-11,6	19,5	25,5	21,0	21,1	2,2
Canada	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	**218 426**	***225 700**	***204 200**
%	9,1	1,1	7,3	26,0	6,5	3,3	-9,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	1 233	1 315	1 598	2 092	2 240	2 050	1 900
%	13,5	6,7	21,5	30,9	7,1	-8,5	-7,3
Î.-P.-É.	472	614	551	582	613	670	575
%	22,0	30,1	-10,3	5,6	5,3	9,3	-14,2
N.-É.	3 345	2 856	2 761	3 363	2 968	2 650	2 450
%	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	-10,7	-7,5
N.-B.	2 201	2 442	2 573	2 769	3 139	3 250	2 900
%	10,7	10,9	5,4	7,6	13,4	3,5	-10,8
QUÉ.	15 798	15 349	17 193	25 257	27 225	28 500	25 000
%	7,6	-2,8	12,0	46,9	7,8	4,7	-12,3
ONT.	39 421	41 087	39 632	51 114	47 610	50 500	45 000
%	20,4	4,2	-3,5	29,0	-6,9	6,1	-10,9
MAN.	2 231	2 348	2 460	3 016	3 165	3 400	3 200
%	-5,8	5,2	4,8	22,6	4,9	7,4	-5,9
SASK.	2 070	1 890	1 627	1 931	2 097	2 200	2 100
%	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,9	-4,5
ALB.	16 688	16 835	19 769	24 520	21 918	20 500	19 000
%	-16,9	0,9	17,4	24,0	-10,6	-6,5	-7,3
C.-B.	8 731	7 448	7 862	10 730	12 252	14 000	14 100
%	0,5	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,3	0,7
CAN.	92 190	92 184	96 026	125 374	123 200	*127 700	*116 200
%	6,7	0,0	4,2	30,6	-1,7	3,7	-9,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	138	144	190	327	452	525	550
%	-62,1	4,3	31,9	72,1	38,2	16,2	4,8
Î.-P.-É.	144	96	124	193	201	230	175
%	5,1	-33,3	29,2	55,6	4,1	14,4	-23,9
N.-É.	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 450	1 425
%	2,8	74,1	-15,5	20,7	32,4	-31,9	-1,7
N.-B.	575	637	889	1 093	1 350	1 050	1 200
%	25,5	10,8	39,6	22,9	23,5	-22,2	14,3
QUÉ.	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	27 500	22 000
%	17,6	-6,0	12,2	63,9	34,1	19,2	-20,0
ONT.	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	34 000	31 500
%	31,9	9,4	10,6	-3,5	15,7	-9,5	-7,4
MAN.	902	212	503	601	1 041	900	800
%	71,2	-76,5	137,3	19,5	73,2	-13,5	-11,1
SASK.	1 019	623	754	1 032	1 218	1 200	1 050
%	25,6	-38,9	21,0	36,9	18,0	-1,5	-12,5
ALB.	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	13 400	11 000
	24,3	7,7	-0,3	51,3	0,1	-6,0	-17,9
C.-B.	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	17 700	18 300
%	-32,6	-8,0	34,5	16,3	27,8	27,1	3,4
CAN.	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*98 000	*88 000
%	13,3	2,9	12,2	19,4	19,5	2,9	-10,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	Jumelés	50	44	30	36	66	200	200
	En rangée	9	23	36	42	107	30	50
	Appartements	79	77	124	249	279	295	300
	Total	138	144	190	327	452	525	550
Î.-P.-É.	Jumelés	32	46	56	64	72	70	60
	En rangée	31	21	10	47	40	60	40
	Appartements	81	29	58	82	89	100	75
	Total	144	96	124	193	201	230	175
N.-É.	Jumelés	218	266	228	253	338	200	175
	En rangée	29	17	40	144	277	250	225
	Appartements	658	1 293	1 063	1 210	1 513	1 000	1 025
	Total	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 450	1 425
N.-B.	Jumelés	134	113	114	186	254	265	250
	En rangée	94	26	153	68	143	150	150
	Appartements	347	498	622	839	953	635	800
	Total	575	637	889	1 093	1 350	1 050	1 200
QUÉ.	Jumelés	1 586	1 291	1 309	1 855	2 432	2 700	2 200
	En rangée	1 184	858	869	964	773	1 000	800
	Appartements	7 174	7 197	8 311	14 376	19 859	23 800	19 000
	Total	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	27 500	22 000
ONT.	Jumelés	6 445	7 167	7 106	6 886	6 379	5 800	5 500
	En rangée	10 425	10 846	10 269	11 849	12 191	13 650	12 700
	Appartements	10 944	12 421	16 275	13 748	19 000	14 550	13 300
	Total	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	34 000	31 500
MAN.	Jumelés	90	52	51	68	88	80	70
	En rangée	151	63	84	76	62	70	60
	Appartements	661	97	368	457	891	750	670
	Total	902	212	503	601	1 041	900	800
SASK.	Jumelés	155	148	116	142	95	100	150
	En rangée	104	173	240	456	594	400	300
	Appartements	760	302	398	434	529	700	600
	Total	1 019	623	754	1 032	1 218	1 200	1 050
ALB.	Jumelés	1 570	1 518	1 957	2 869	2 567	2 400	2 200
	En rangée	1 424	1 545	1 779	2 531	2 859	2 400	2 100
	Appartements	5 765	6 368	5 669	8 834	8 827	8 600	6 700
	Total	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	13 400	11 000
C.-B.	Jumelés	816	885	916	1 225	1 353	1 550	1 600
	En rangée	1 444	1 675	1 686	2 305	3 297	4 100	4 250
	Appartements	5 318	4 410	6 770	7 365	9 272	12 050	12 450
	Total	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	17 700	18 300
CAN.	Jumelés	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	13 365	12 405
	En rangée	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	22 110	20 675
	Appartements	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	62 480	54 920
	Total	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*98 000	*88 000

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 250	3 100
%	6,5	6,4	8,3	7,3	7,4	0,4	-4,6
Î.-P.-É.	1 184	1 206	1 234	1 221	1 146	1 200	1 200
%	5,2	1,9	2,3	-1,1	-6,1	4,7	0,0
N.-É.	8 827	8 577	9 441	10 243	9 221	8 725	8 350
%	9,6	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-5,4	-4,3
N.-B.	4 376	4 524	4 779	5 089	5 489	6 200	6 350
%	12,0	3,4	5,6	6,5	7,9	13,0	2,4
QUÉ.	52 381	57 002	65 962	67 179	67 481	70 180	67 370
%	10,6	8,8	15,7	1,8	0,4	4,0	-4,0
ONT.	148 659	147 158	162 318	177 406	184 457	193 600	182 000
%	7,4	-1,0	10,3	9,3	4,0	5,0	-6,0
MAN.	10 867	10 612	11 440	11 108	11 523	11 800	12 000
%	1,0	-2,3	7,8	-2,9	3,7	2,4	1,7
SASK.	8 053	7 552	7 971	7 933	7 698	8 000	7 700
%	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	3,9	-3,8
ALB.	42 684	43 311	48 989	51 042	51 334	54 000	50 000
%	-1,6	1,5	13,1	4,2	0,6	5,2	-7,4
C.-B.	58 084	54 179	69 554	82 737	93 095	100 000	95 000
%	9,8	-6,7	28,4	19,0	12,5	7,4	-5,0
CAN.*	337 552	336 714	384 496	416 972	434 682	*457 000	*433 100
%	6,7	-0,2	14,2	8,4	4,3	5,1	-5,2

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	128 000	134 000
%	3,1	5,5	4,9	8,3	6,0	6,8	4,7
Î.-P.-É.	82 138	82 883	87 696	95 117	99 422	103 000	105 000
%	3,2	0,9	5,8	8,5	4,5	3,6	1,9
N.-É.	102 628	109 839	115 485	126 669	136 292	145 000	148 500
%	5,8	7,0	5,1	9,7	7,6	6,4	2,4
N.-B.	88 072	91 624	95 947	100 129	105 858	112 250	116 000
%	2,5	4,0	4,7	4,4	5,7	6,0	3,3
QUÉ.	106 487	110 284	114 660	130 913	152 042	167 250	175 600
%	3,2	3,6	4,0	14,2	16,1	10,0	5,0
ONT.	174 049	183 841	193 357	210 699	226 824	244 000	254 000
%	4,1	5,6	5,2	9,0	7,7	7,6	4,1
MAN.	86 423	87 884	93 192	96 531	106 788	118 500	127 000
%	0,0	1,7	6,0	3,6	10,6	11,0	7,2
SASK.	91 396	94 047	98 310	101 297	104 995	109 000	113 000
%	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	3,8	3,7
ALB.	139 621	146 258	153 737	170 253	182 845	193 000	204 000
%	5,1	4,8	5,1	10,7	7,4	5,6	5,7
C.-B.	215 283	221 371	222 822	238 877	259 968	292 000	308 000
%	1,5	2,8	0,7	7,2	8,8	12,3	5,5
CAN.**	157 634	163 420	171 076	188 904	207 199	*226 200	*236 500
%	3,7	3,7	4,7	10,4	9,7	9,2	4,6

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,0	0,5
Î.-P.-É.	1,5	5,3	2,0	1,8	2,6	0,9	1,5
N.-É.	2,4	2,7	0,9	1,2	1,7	2,2	2,5
N.-B.	3,3	1,8	0,0	3,3	-0,2	1,2	1,5
QUÉ.	2,3	2,4	1,1	3,4	1,6	1,7	2,0
ONT.	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	1,8	2,0
MAN.	1,3	2,2	0,6	1,6	0,3	1,2	1,4
SASK.	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,0	1,0	1,3
ALB.	2,5	2,3	2,8	2,6	2,9	2,3	2,3
C.-B.	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,5	2,2	2,0
CAN.	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	1,8	2,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	16,9	16,7	16,1	17,0	16,7	16,3	16,0
Î.-P.-É.	14,4	12,0	11,9	12,1	11,0	11,5	11,4
N.-É.	9,6	9,1	9,7	9,7	9,3	8,9	8,3
N.-B.	10,2	10,0	11,2	10,5	10,6	10,2	9,9
QUÉ.	9,3	8,4	8,7	8,6	9,1	8,8	8,8
ONT.	6,3	5,7	6,3	7,1	7,0	6,9	6,7
MAN.	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	5,1	5,0
SASK.	6,1	5,2	5,8	5,6	5,6	5,1	4,8
ALB.	5,7	5,0	4,6	5,3	5,1	4,6	4,4
C.-B.	8,3	7,2	7,7	8,5	8,1	7,6	7,3
CAN.	7,6	6,8	7,2	7,6	7,6	7,3	7,2

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	5,8	0,9	15,4	6,5	1,5	-1,0
Î.-P.-É.	4,2	3,0	0,2	5,7	1,9	1,5	2,0
N.-É.	5,5	4,0	2,6	4,4	0,9	2,2	2,5
N.-B.	6,2	3,1	1,0	4,0	2,6	2,2	2,7
QUÉ.	6,2	4,7	1,8	4,0	1,6	2,9	3,2
ONT.	7,5	5,6	1,8	3,6	1,3	2,8	3,4
MAN.	1,6	4,6	1,2	2,1	1,4	2,5	2,7
SASK.	0,2	3,2	-0,7	-1,5	4,5	2,5	2,9
ALB.	1,4	5,7	2,7	1,5	2,2	3,8	3,6
C.-B.	3,2	4,8	-0,1	2,4	2,2	3,0	3,3
CAN.	5,5	5,3	1,9	3,3	2,0	3,0	3,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	-3 384	-4 725	-3 850	-1 950	233	-803	-753
Î.-P.-É.	366	20	329	321	617	544	470
N.-É.	2 313	-564	-334	1 002	1 404	766	817
N.-B.	35	-1 411	-1 331	410	-912	-279	223
QUÉ.	10 983	14 848	26 557	25 925	28 743	34 993	36 993
ONT.	109 972	151 099	158 339	125 674	92 347	97 841	103 556
MAN.	820	-377	-973	2 442	3 873	5 961	5 565
SASK.	-6 102	-7 648	-7 979	-6 324	-3 056	-2 243	-2 712
ALB.	27 793	34 012	36 820	27 084	20 446	24 200	24 766
C.-B.	16 231	14 483	28 231	20 459	29 345	32 871	35 175
CAN.**	159 027	199 737	235 809	195 043	173 040	*193 850	*204 100

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des logements neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2003	2 008	969	7.8	7 581	280 625	1.1
	2004 (P)	2 280	1 040	10.5	8 100	310 000	1.3
	2005 (P)	2 165	1 020	6.0	7 900	314 000	2.2
Vancouver	2003	15 626	5 382	3.3	39 022	329 447	2.0
	2004 (P)	19 500	6 000	5.0	40 000	370 000	2.5
	2005 (P)	20 000	6 100	4.5	38 000	390 000	2.5
Abbotsford	2003	1 056	634	n.d.	3 647	n.d.	2.5
	2004 (P)	1 180	680	n.d.	3 900	220 000	2.8
	2005 (P)	1 225	710	n.d.	3 700	233 000	2.6
Edmonton	2003	12 380	6 391	5.8	16 277	165 541	3.4
	2004 (P)	10 750	5 750	4.0	17 250	178 000	5.0
	2005 (P)	9 000	5 200	3.5	16 250	186 000	4.5
Calgary	2003	13 642	8 526	5.2	24 359	211 155	4.4
	2004 (P)	12 450	7 750	5.2	25 000	221 800	5.0
	2005 (P)	11 600	7 400	4.0	24 000	231 500	4.5
Saskatoon	2003	1 455	676	2.9	2 848	125 191	4.5
	2004 (P)	1 300	700	5.0	3 000	132 000	4.0
	2005 (P)	1 400	700	4.0	3 200	138 000	3.0
Regina	2003	889	521	6.2	2 640	104 419	2.1
	2004 (P)	700	500	6.0	2 800	108 000	3.0
	2005 (P)	700	500	5.0	2 900	112 000	2.0
Winnipeg	2003	2 430	1 641	3.7	10 201	108 812	1.3
	2004 (P)	2 400	1 750	4.0	10 400	122 000	1.4
	2005 (P)	2 110	1 600	3.5	10 700	131 500	1.7
Thunder Bay	2003	211	199	1.0	1 662	111 927	3.3
	2004 (P)	280	210	1.5	1 712	114 166	3.6
	2005 (P)	300	250	1.5	1 806	117 591	4.2
Sudbury	2003	306	296	1.0	2 191	117 359	3.6
	2004 (P)	330	320	1.5	2 301	121 006	3.3
	2005 (P)	380	330	1.5	2 393	124 034	3.9
Windsor	2003	2 237	1 632	0.1	5 381	151 524	4.3
	2004 (P)	2 305	1 575	0.2	5 500	157 000	4.8
	2005 (P)	2 155	1 500	0.3	5 000	160 000	4.2
London	2003	3 027	1 893	4.7	8 412	153 637	2.1
	2004 (P)	3 190	2 100	5.2	8 950	168 900	2.9
	2005 (P)	2 435	1 700	2.9	8 000	170 500	2.7
Kitchener	2003	3 955	2 663	3.3	5 310	188 905	3.2
	2004 (P)	3 844	2 350	3.4	5 600	208 000	3.6
	2005 (P)	3 614	2 200	3.2	5 350	218 000	3.2
St. Catharines-Niagara	2003	1 444	1 154	4.9	6 174	154 550	2.7
	2004 (P)	1 620	1 200	4.7	6 700	164 500	2.9
	2005 (P)	1 445	1 100	3.5	6 150	170 500	3.0
Hamilton	2003	3 260	1 743	6.3	12 807	197 744	3.0
	2004 (P)	3 880	1 730	6.3	12 800	213 000	3.0
	2005 (P)	4 030	1 780	6.5	13 000	231 000	2.5
Toronto	2003	45 475	19 626	4.7	79 366	293 308	3.8
	2004 (P)	42 500	21 000	5.5	83 000	317 000	4.8
	2005 (P)	38 000	18 000	4.0	77 000	331 000	5.5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des logements neufs	Ventes S.I.A.©	Prix S.I.A.© moyen	Taux d'occ. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2003	3 907	3 074	n.d.	9 025	219 341	2,9
	2004 (P)	3 612	2 800	n.d.	9 700	240 000	3,2
	2005 (P)	3 390	2 600	n.d.	9 000	253 000	3,3
Kingston	2003	1 131	718	n.d.	3 651	159 694	1,9
	2004 (P)	950	700	n.d.	3 800	174 500	2,5
	2005 (P)	900	650	n.d.	3 900	184 000	2,6
Ottawa	2003	6 381	3 055	3,8	12 877	219 713	2,9
	2004 (P)	6 600	3 100	4,2	13 400	237 500	3,0
	2005 (P)	6 200	2 900	4,4	12 900	248 000	2,7
Gatineau*	2003	2 801	1 507	n.d.	4 602	129 933	1,2
	2004 (P)	2 600	1 400	3,8	4 300	143 000	1,7
	2005 (P)	2 300	1 250	3,0	4 000	150 000	2,0
Montreal*	2003	24 321	10 360	7,4	35 323	185 883	1,0
	2004 (P)	26 000	10 150	7,0	37 000	208 000	1,5
	2005 (P)	23 500	9 100	6,0	35 000	220 000	2,0
Trois-Rivieres*	2003	635	346	n.d.	799	90 941	1,5
	2004 (P)	550	300	n.d.	750	97 000	2,0
	2005 (P)	490	260	n.d.	730	100 000	3,0
Sherbrooke*	2003	1 070	511	n.d.	1 291	117 000	0,7
	2004 (P)	1 190	451	n.d.	1 250	131 000	1,0
	2005 (P)	900	350	n.d.	1 100	133 600	1,7
Quebec*	2003	5 599	2 674	9,1	6 420	124 300	0,5
	2004 (P)	6 000	2 800	6,0	6 800	135 000	1,0
	2005 (P)	5 000	2 700	4,0	6 500	140 000	1,8
Chicoutimi-Jonquière*	2003	435	244	n.d.	1 014	94 625	5,2
	2004 (P)	300	220	n.d.	950	99 000	4,7
	2005 (P)	290	200	n.d.	850	101 500	4,2
Saint John	2003	580	405	2,9	1 636	106 473	5,2
	2004 (P)	550	430	2,0	1 750	114 000	4,8
	2005 (P)	615	425	2,0	1 800	117 500	4,5
Halifax	2003	3 066	1 483	4,1	5 813	162 486	2,3
	2004 (P)	2 450	1 250	4,2	5 300	176 000	3,0
	2005 (P)	2 325	1 150	3,6	5 100	180 000	2,7
St. John's	2003	1 604	1 213	4,4	3 119	121 292	2,0
	2004 (P)	1 650	1 200	4,0	3 125	129 000	2,0
	2005 (P)	1 600	1 150	3,0	3 000	135 000	2,5
Charlottetown	2003	483	310	1,0	506	118 188	3,4
	2004 (P)	485	325	2,5	500	122 000	4,0
	2005 (P)	435	300	2,0	500	124 000	3,5
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2003	161 414	79 846	4,8	313 954		2,2
	2004 (P)	161 446	79 781	5,2	325 638		2,8
	2005 (P)	148 504	73 125	4,2	309 729		3,1

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
n.d. : données non disponibles
* Les données concernant le Québec sont obtenues auprès des chambres immobilières locales

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	221,1	214,4	210,4	215,5	232,0	232,0	231,9	n.d.
%	1,2	-3,0	-1,9	2,4	7,7	0,0	-0,1	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	204,3	210,9	220,9	202,2	229,2	226,2	225,5	232,7
%	2,3	3,2	4,7	-8,5	13,4	-1,3	-0,3	3,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	125,0	127,9	123,0	118,0	125,1	128,1	129,1	125,9
%	0,1	2,3	-3,8	-4,1	6,0	2,4	0,8	-2,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	79,3	83,0	97,9	84,2	104,1	98,1	96,4	106,8
%	6,0	4,7	18,0	-14,0	23,6	-5,8	-1,7	10,8
Log. achevés, total, en milliers	54,7	54,3	40,8	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6
%	38,1	-0,7	-24,9	17,3	16,4	-1,2	-17,6	7,4
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	111,9	113,4	114,6	115,9	117,3	119,0	120,4	n.d.
%	0,9	1,3	1,1	1,1	1,2	1,5	1,1	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	399,7	406,1	412,9	417,6	466,1	441,6	446,4	477,4
%	-3,6	1,6	1,7	1,1	11,6	-5,3	1,1	6,9
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	188,5	194,2	200,9	203,7	208,9	215,0	220,8	225,5
%	-0,1	3,0	3,5	1,4	2,6	3,0	2,7	2,1
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,33	5,03	5,05	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,85	6,80	6,63	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	58,7	59,8	60,8	60,7	63,5	64,8	67,0	n.d.
%	2,9	1,9	1,6	-0,1	4,6	2,0	3,4	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	29,7	30,4	30,3	29,7	30,7	32,1	33,5	n.d.
%	5,1	2,1	-0,2	-2,1	3,4	4,7	4,2	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	20,7	21,0	21,8	22,5	22,9	23,3	24,0	n.d.
%	1,5	1,6	3,8	3,3	1,4	1,8	3,3	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,3	8,5	8,7	8,7	10,0	9,5	9,6	n.d.
%	-0,8	1,4	2,8	-0,4	15,0	-5,1	1,1	n.d.
Déflateur, 1997=100	113,7	115,4	116,2	117,4	119,1	121,0	121,2	n.d.
%	0,2	1,5	0,7	1,0	1,5	1,6	0,1	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.